4er trimestre 2014

immobilier NEUF MODE D'EMPLOI .Fr

www.immobiliermodedemploi.fr

TOULOUSE ET SES ENVIRONS

SPÉCIAL IMMO-NEUF

TOULOUSE
ET SES ENVIRONS

TOUS LES CONSEILS POUR FAIRE LES BONS CHOIX

PRATIQUE

Acheter dans le neuf
Faire construire

ENQUÊTES

Actu des villes et des programmes
Paroles d'experts

Le choix de vivre mieux

LAUNAGUET - Chemin d'Encourse Les Bastides de Flore

Votre 2 pièces à partir de 128 000€ parking inclus
Votre 3 pièces à partir de 158 000€ parking inclus

Proche écoles et commerces

Accès métro ligne B en 6 minutes

Arrêt de bus au pied de la résidence

(1) 0% PTZ DEVENEZ PROPRIÉTAIRE L'ÉTAT VOUS SOUTIENT

(2) Loi DUFLOT Réduction d'impôts

BBC

RT 2012

marignan immobilier
bouwfonds

TOULOUSE - Au pied du métro
Solarys

Commerces, écoles, crèches à moins de 100 m

TOULOUSE - Ch. des Vieilles Écoles
Les Jardins d'Hestia

Dernières disponibilités. Commerces, écoles à 100 m

TOULOUSE - Lardenne centre
Côté Lardenne

Grandes terrasses ou jardins privatifs
Commerces à 100 m.

Beauzelle
Les Terres de Matisse

Appartements du 2 au 4 pièces - Villas 4 et 5 pièces
Proche tous commerces

TOULOUSE - Bas Côte Pavée
Les Terrasses de l'Hers

Balcons, grandes terrasses ou jardins privatifs
Écoles, crèche, commerces à proximité

TOURNEFEUILLE - Centre
Verdalys

Appartements et maisons - Cadre résidentiel

Agence Midi-Pyrénées
30, allée Jean Jaurès
31000 TOULOUSE

Renseignements 7 jours sur 7
09 73 019 202*
marignan-immobilier.com

LE GROUPE PATRIMOINE, UN ACTEUR DE REFERENCE DANS L'HABITAT

ACCESSION
LE PLUS GRAND CHOIX D'ADRESSES A PRIX MAÎTRISÉS

La **Coopérative Toulousaine d'Habitations** vous propose, pour votre résidence principale, plus de 30 programmes sur Toulouse, Albi et leurs agglomérations.

À la pointe de l'innovation, ils bénéficient tous d'une isolation renforcée et d'un chauffage performant, attestés par la délivrance de labels de type BBC ou QUALITEL RT 2012.

Toulousaine d'habitations
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE

Agence commerciale : 20, rue de Metz - 31000 Toulouse
T. 05 61 36 26 57
www.toulousainedhabitations.com

LOCATIF
UN ENGAGEMENT RESPONSABLE

Les objectifs de PATRIMOINE : offrir des logements adaptés à tous, participer au développement des territoires, apporter sa contribution au développement durable, délivrer des services de qualité aux habitants.

PATRIMOINE
SA LANGUEDOCIENNE

5 place de la Pergola - CS 77711 - 31077 Toulouse Cedex 4
T. 05 61 36 26 00 - F. 05 61 36 26 50
www.sa-patrimoine.com

Christophe Combe
Directeur des Editions

Tous propriétaires…

Avec une démographie très largement positive pour les 30 années à venir, notre région séduit un nombre croissant de nouveaux arrivants. De part et d'autre, les élus et l'ensemble des acteurs du secteur du logement privé et public s'organisent pour produire du logement en quantité et en qualité (immeuble basse consommation, logements BBC, résidences services, etc.) afin de répondre à cette demande.
Immobilier Mode d'Emploi, 1er support et site internet consacré à l'immobilier du Grand Sud (Aquitaine, Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon) fait le point sur le marché, ses acteurs, les projets des villes et des communautés d'agglomération et des programmes neufs proposés à la vente.
Candidats à l'accession, pour vivre ou pour réaliser un investissement pérenne, je vous souhaite une bonne lecture et vous invite à nous rejoindre sur **www.immobiliermodedemploi.fr** vous y trouverez une information complète, juridique et pratique.
N'oubliez pas qu'il vaudra toujours mieux rembourser un crédit que de payer un loyer à fonds perdus ! Alors, bonne lecture, et souvenez-vous, le propriétaire en 2014, c'est vous !

VINCI IMMOBILIER

Du 19 septembre au 19 octobre 2014

Préparez-vous à signer !

REMISES EXCEPTIONNELLES

JUSQU'À

20 000€ (1)

CONTACTEZ-NOUS 7 JOURS SUR 7

0 811 555 555

Prix d'un appel local depuis un poste fixe

NF LOGEMENT (2)

NOUVEAUTÉ LOI PINEL (3)

signatures-vinci-immobilier.com

(1) Offre réservée aux primo-accédants (n'ayant pas été propriétaire de leur résidence principale au cours des 2 années précédant la réservation) sous conditions de ressources, pour l'achat d'un logement neuf à usage de résidence principale, situé dans une zone éligible au dispositif Pinel, dans le cadre d'une opération commercialisée par VINCI Immobilier entre le 19/09/2014 et le 19/10/2014 inclus, hors frais de notaire, hors frais annexes et hors frais de garantie. Offre non cumulable avec toute autre offre promotionnelle en cours ou à venir. Prix incluant une TVA au taux réduit de 5,5% (taux normal de 20% ou 7% (selon le cas) pour les logements situés en Corse ou à venir). Offre incluant une TVA au taux normal de 20% ou 7% (selon le cas) pour les logements situés en Corse ou à venir). Offre valable pour toute réservation signée du 19/09/2014 au 19/10/2014 inclus. Offre réservée aux logements situés dans les résidences privées au programme de réservation, au plus tard le 31/12/2015, et ouverts à la commercialisation à compter du 19/09/2014 et en vitrine de vente jusqu'au 19/10/2014 inclus. Offre soumise à conditions particulières. Sous réserve d'éligibilité dans le cadre du dispositif Pinel. Sous réserve d'acceptation de votre dossier par l'établissement financier. Voir conditions générales de l'offre auprès de votre conseiller commercial. Offre réservée à une première réservation par client. Offre non rétroactive. Offre non cumulable avec toute autre offre promotionnelle en cours ou à venir

Sommaire

Le mot de l'éditeur p. 5
Sommaire p. 7

Parole d'expert
• Jean-Luc Moudenc p. 8
• Alexandra François-Cuxac p. 10
• Patrick Saint-Agne p. 11
• Frédéric Carré p. 12
• Pascal Barbottin p. 12
• Frédéric Carteret p. 14
• Michel Lamour p. 14
• Jean-Marc Delpech p. 15
• Maryse Prat p. 16
• Jean-Paul Coltat p. 17

Actualités
Logements neuf : de nouvelles mesures p. 18
Nouveau prêt à taux zéro p. 20
Les programmes neufs sur Toulouse et sa région p. 22

Enquêtes
Les nouveaux quartiers p. 40
Gilles Broquère p. 43
Bernard Keller p. 44
Nord ouest toulousain p. 45
Sud est toulousain p. 47
Alain Serieys p. 49
Murétain p. 50
André Mandement p. 50

Logement neuf
La location Accession p. 52
Achat en VEFA p. 54
Établir son budget p. 56

Constructeurs
Le contrat de construction p. 58

Photo de Une : Fotolia

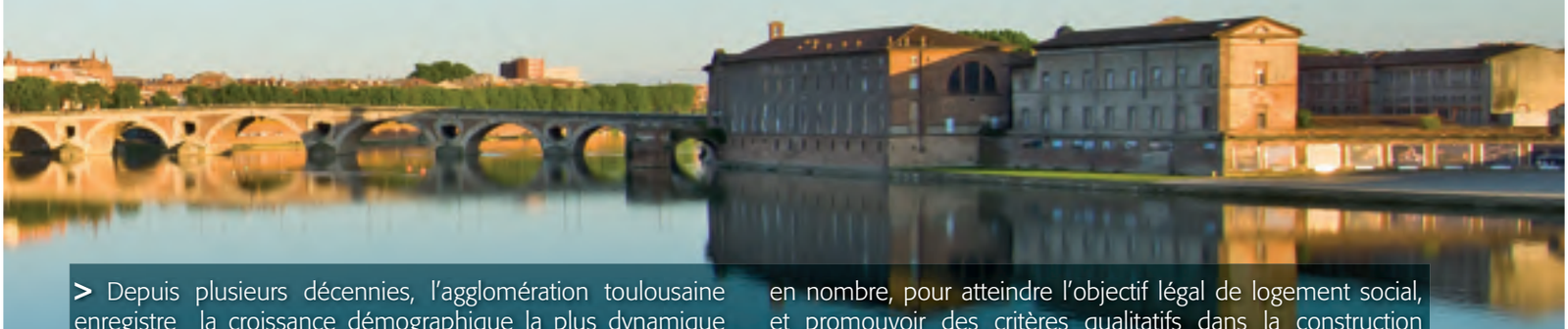
Édition Midi-Pyrénées éditée par la société
Les Éditions Immobilières du Sud
Immobilier Neuf Mode d'Emploi
Numéro NAF 5813Z.
•
Directeur des éditions
Christophe Combe : 06 47 67 99 26
combe-ime@orange.fr
•
Régie commerciale exclusive : BC Régie
Anne Boutron : 06 22 28 28 88
bcregie@gmail.com
•
Administration du site internet
Sophie Combe : sophie.ime@gmail.com
Joël Cassar : joel.ime@numericable.fr
•
Assistante Administrative et Commerciale
Manon Mazuque : 05 61 16 80 90
•
Fabrication, infographie : Bienvenue à Bord
Patrice Couchy : 05 61 16 80 94
patrice.bab@numericable.fr
•
Rédaction
Christophe Combe / J.M. Constans
Laurent Duguet
•
Impression
Imprimerie spéciale du journal
•
Crédit photos
DR, Bienvenue à Bord, IME, Fotolia, Phovoir, Sicoval, Mairies de Toulouse, ©Oppidea / Lydie Lecarpentier, ©Oppidea / Balloïde Photo C.Picci, ©Oppidea /Les Yeux Carrés, ©Oppidea / AAUPC, ©Oppidea / KCAP Urbaniste Mutabilis, ©Oppidea / Atelier Marguerit – Asylum

Toute reproduction, même partielle, de cette publication est interdite, sans l'accord exprès de l'éditeur conformément à la loi du 11 mars 1957 sur la protection des droits d'auteur. L'éditeur n'engage pas sa responsabilité pour l'ensemble des éléments rédactionnels de cet ouvrage. Ne pas jeter sur la voie publique.

Développer, en concertation, un urbanisme respectueux des attentes des habitants

> *Rencontre*
Jean-Luc Moudenc

Maire de Toulouse, président de la communauté urbaine Toulouse Métropole



> Depuis plusieurs décennies, l'agglomération toulousaine enregistre la croissance démographique la plus dynamique de France. Pour les pouvoirs publics, cette situation est à la fois synonyme d'atout et de responsabilité : certes, la croissance de notre métropole est le signe de son attractivité et de son potentiel. Mais ce succès, si l'on ne veut pas en être victime, nous impose de structurer notre développement sur le long terme, selon une vision globale. En 2042, selon l'INSEE, l'aire urbaine de Toulouse pourrait abriter jusqu'à 1.660.000 habitants, soit 460.000 personnes de plus qu'en 2007. Avec les conséquences que l'on imagine en termes de déplacements, de besoins en équipements publics, de déploiement des réseaux collectifs… C'est pour cela que le Projet que nous avons soumis aux Toulousain(e)s à l'occasion des dernières élections municipales et communautaires comprenait des mesures phares ambitieuses telles une troisième ligne de métro reliant Blagnac à Montaudran ou une seconde rocade. Je songe aussi à nos actions en matière économique, qui permettront un aménagement durable de nos territoires. Concernant le logement, là encore, les pouvoirs publics locaux ont une responsabilité et des marges de manœuvre. Pour ne parler que du logement neuf, parmi nos grands objectifs pour ce nouveau mandat, deux sont dans la continuité d'une action entreprise de longue date : produire du logement en nombre, pour atteindre l'objectif légal de logement social, et promouvoir des critères qualitatifs dans la construction afin d'améliorer les conditions de vie des Toulousains, qu'ils soient locataires ou propriétaires. Le logement collectif doit être qualitatif ! Mais parler du logement, c'est aussi parler des règles d'urbanisme. Il faut tenir compte des attentes exprimées par nos concitoyens. Bien sûr, la pression démographique nous pousse à densifier la ville, plutôt qu'à l'étaler indéfiniment, avec les problèmes environnementaux et d'infrastructures inhérents. Mais nous voulons, dans notre projet, privilégier une densité modérée, acceptable pour les habitants, qui tienne compte du tissu urbain existant, des volumes, des infrastructures.

Respecter les quartiers, ne pas créer de rupture urbaine doivent demeurer des priorités. Ceci dans le respect des 25% de logements sociaux prévus dans le cadre de la loi Duflot. Nous devons par ailleurs mener une réflexion à l'échelle du territoire pour définir éventuellement, au-delà des ZAC ou des OAP (orientations d'aménagement et de programmation), de nouveaux secteurs susceptibles de faire l'objet d'une urbanisation à plus long terme.

Mais le maître mot, en amont et avant l'instruction de tout permis de construire, est la concertation. Nous voulons travailler avec les professionnels du logement dès l'avant-projet, et dans le cadre d'une concertation rassemblant élus, riverains et promoteurs constructeurs. ■

> Alexandra François-Cuxac

Vice-présidente de Fédération des Promoteurs Immobiliers, présidente de la commission observatoire national de la FPI

Il est urgent de rétablir la confiance des acquéreurs

> Pour le logement neuf, les résultats du deuxième trimestre témoignent d'une situation fortement dégradée. Au plan national, on relève ainsi un recul de 9% sur les ventes au détail de logements, et de 15% si l'on ajoute les ventes en bloc et les résidences. Un recul qui s'ajoute à celui déjà enregistré pour la même période en 2013. Les permis de construire connaissent par ailleurs une véritable chute, 19% de moins, et les mises en chantier ont aussi baissé de 10%, ce qui n'est pas de bon augure pour l'avenir. Aujourd'hui l'offre de logements neufs n'excède pas 89 000 unités, les promoteurs font montre de prudence. La baisse conséquente du nombre d'accédants à la propriété, qui fait suite au retrait sensible des investisseurs, témoigne des difficultés du marché. Il était urgent d'agir, afin de rétablir la confiance des acquéreurs potentiels. Les mesures annoncées par le gouvernement peuvent constituer dans ce cadre, nous l'espérons, un acte fort susceptible de réactiver la demande. Pour les investisseurs, l'arrêt de l'encadrement des

Les mesures annoncées en faveur du logement doivent être suivies d'effet

> Patrick Saint-Agne

Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Midi-Pyrénées

> Dans un contexte national confronté à de sérieuses difficultés, le marché du logement neuf sur la métropole toulousaine témoigne, selon les chiffres de notre observatoire, d'une certaine tonicité. En effet, pour l'ensemble de l'aire urbaine les ventes nettes au second trimestre de l'année sont en croissance de 12,7% par rapport à la même période de l'année précédente. Si l'on considère les douze derniers mois leur volume, 4085 logements vendus, demeure cependant identique à celui de la période précédente. Une stabilité des ventes qui vaut également pour la ville de Toulouse, avec 1808 logements vendus au cours des douze derniers mois, malgré une augmentation de 4% au dernier trimestre. Les ventes à investisseur, qui représentant aujourd'hui 64% du marché local, continuent leur progression avec une croissance de 25% sur le deuxième trimestre par rapport à celui de 2013 et de 6,5% sur les douze derniers mois pour l'ensemble de l'aire urbaine. Une croissance moindre il est vrai sur la commune de Toulouse, respectivement plus 9% et plus 2,6%, ou elles se stabilisent cependant à un très haut niveau : 79% des ventes totales. Le point noir concerne toujours les accédants à la propriété avec une baisse des ventes de plus de 16,4% sur les douze derniers mois sur l'aire urbaine et de 24% sur la ville centre. L'accession sociale à la propriété, via le PSLA, connaît elle-même un retrait sensible au deuxième trimestre, moins 48% sur l'aire urbaine et moins 58% sur Toulouse ville, par rapport à la période de référence. Les prix, il convient de le souligner, demeurent particulièrement raisonnables au regard de métropoles de même importance : 3 320 euros le m^2 en moyenne, hors parking, sur l'ensemble de l'aire urbaine, et 3 537 euros le m^2 pour Toulouse ville. Avec une augmentation limitée à 1,7% sur l'ensemble de l'aire urbaine, un peu plus sensible, 3,2%, sur Toulouse ville. Le dynamisme économique et l'attractivité de la métropole toulousaine jouent de toute évidence un rôle majeur dans ces résultats. Le problème majeur demeure celui des accédants. Si les récentes annonces du gouvernement sont susceptibles d'apporter quelques progrès, il est urgent qu'elles connaissent une application effective. Au risque de générer, sinon, un attentisme de la part des acquéreurs potentiels qui pourrait se révéler néfaste au final. Les promesses doivent être suivies d'effet. ■

loyers, la possibilité aussi d'ouvrir la location aux ascendants ou descendants, ouvre une porte. Pour les accédants, l'allongement du différé de remboursement du prêt à taux zéro, même si nous aurions préféré une durée d'allongement du prêt, peut contribuer au retour des ménages modestes. La libération du foncier, avec un abattement fiscal de 30% sur les plus-values, peut aussi aider à la relance de la construction. Enfin, l'allongement de la durée de validité des permis de construire peut permettre de lever certains blocages. Il faut que l'application de ces mesures intervienne rapidement. Dans ce contexte, la métropole toulousaine, à l'instar des autres villes du sud-ouest, Bordeaux, Montpellier, tire il est vrai assez bien son épingle du jeu, notamment grâce aux investisseurs qui représentent environ 65% des transactions à Toulouse, plus de 58% pour Bordeaux et plus de 50% pour Montpellier, même si les effets de la conjoncture se font aussi sentir. Les grandes métropoles bénéficient d'une attractivité et témoignent d'un dynamisme qui joue naturellement en leur faveur. Mais ces marcheurs porteurs, à gros potentiel, représentent des exceptions au plan national. ■

Le logement, un enjeu économique majeur pour les entreprises du bâtiment

> Frédéric Carré

Président de la fédération du bâtiment de Haute-Garonne

> Les entreprises du bâtiment, il faut le dire, se trouvent aujourd'hui dans une situation critique. Un tiers des défaillances d'entreprises concernent désormais des entreprises du BTP. Notre secteur se trouve particulièrement impacté par la crise. Sur la seule Haute-Garonne, nous perdons ainsi environ 1000 emplois par an depuis cinq ans. Le logement, construction neuve ou rénovation, représente traditionnellement 50% de l'activité de nos entreprises. Et cette année, nous enregistrons une nouvelle régression avec une baisse de 17% des autorisations de construire et de 15% des mises en chantier. Au plan national, la construction de nouveaux logements n'excède pas 300 000 logements par an, bien en deçà du plan gouvernemental prévoyant la construction de 500 000 logements. Dans ce contexte, les mesures annoncées par le premier ministre sont positives et peuvent être susceptibles d'amorcer une reprise. Je pense particulièrement aux mesures en faveur des primo-accédants avec l'allongement de la durée de remboursement du prêt à taux zéro. Les primo-accédants, selon les chiffres disponibles, ne représentent plus aujourd'hui que 37 000 dossiers, alors qu'il en faudrait 130 000 pour parvenir à l'objectif des 500 000 logements. Les mesures en faveur de la libération du foncier, avec un abattement de 30% sur les plus-values réalisées avant le 31 décembre 2015, sont aussi de bon augure. Il est en effet totalement incompréhensible de donner un avantage fiscal à la rétention du foncier. Les modifications de la loi Duflot représentent également un élément favorable en permettant de rétablir la confiance des investisseurs. Nous serons par ailleurs attentifs à la simplification des normes qui renchérissent les coûts de construction. En tant que président de la FBTP 31, j'attache aussi une importance particulière au nécessaire combat contre la concurrence déloyale. Je veux saluer ici l'initiative du maire de Toulouse et président de la communauté urbaine avec une charte pour préserver, dans le respect de la loi sur les marchés publics, l'emploi local à travers notamment les critères d'attribution. Nous attendons des opérateurs privés, des promoteurs constructeurs, qu'ils s'inscrivent dans une démarche comparable.

> Pascal Barbottin

Directeur Général du Groupe Midi-Habitat et de Patrimoine SA Languedocienne, Président de la Coopérative Toulousaine d'Habitations

Acteur incontournable du logement en Midi-Pyrénées, Patrimoine SA Languedocienne est présent sur le secteur du logement social, de l'accession, mais aussi de l'aménagement/lotissement. Dans un contexte économique complexe, il n'hésite pas à multiplier les partenariats avec l'ensemble des intervenants de l'habitat pour développer de nouveaux concepts et répondre, au final, à une offre toujours mieux adaptée à la demande des futurs occupants des logements.

> Comment s'articule votre activité ?

Pascal Barbottin : Nous nous développons sur trois créneaux. Avec Patrimoine SA Languedocienne, nous disposons d'un parc de 10 000 logements locatifs en Midi-Pyrénées, avec une base historique sur l'agglomération toulousaine. Nous réalisons directement et gérons des foyers et des maisons de retraites qui représentent 1 500 places dans la région. Nous sommes également de plus en plus impliqués dans un rôle de syndic au sein de copropriétés mixtes, réunissant des logements locatifs sociaux et des logements classiques. Cet engagement est conçu dans l'esprit du logement social, c'est-à-dire avec un objectif de gérer des copropriétés à service de qualité mais à

Le partenariat, un levier pour dynamiser l'offre de logements

prix maîtrisés. Notre zone d'intervention correspond à celle de la grande agglomération toulousaine - dynamisée notamment par la volonté publique - avec des extensions sur les axes Toulouse-Montauban et Toulouse-Albi. Notre production de logements sociaux, qui est d'environ 400 logements annuels va quasiment doubler en 2015 et 2016, en raison d'un développement dans le périmètre de la grande agglomération qui est une priorité et d'une présence appuyée, prioritairement sous forme de logements individuels ou intermédiaires, dans le Tarn et le Tarn & Garonne et maintenant dans l'Aude.

L'accession à la propriété est l'une de vos priorités, mais vous êtes aussi présent sur d'autres métiers de l'immobilier. De quelle façon organisez-vous cette offre ?

Pascal Barbottin : Nous proposons en effet trois voies pour accéder à la propriété. La première consiste à acquérir une partie de notre patrimoine locatif social. Une cinquantaine de logements est concernée chaque année et les locataires sont évidemment prioritaires. La seconde voie est d'opter pour l'accession sécurisée, via la Toulousaine d'Habitations et le financement en PSLA (Location Accession). Ce dernier est très particulier et nécessite un suivi et un accompagnement très fin de l'accédant, en lui proposant un filet de sécurité tout au long de sa démarche.
Chaque année, nous permettons ainsi à une centaine de ménages de devenir propriétaires et nous disposons d'un portefeuille de 350 logements à la vente sur des emplacements de qualité. Le PSLA apporte sa contribution à la fluidité du marché de l'immobilier. Nous comptons une opération de ce type en cours de commercialisation à Balma ainsi qu'à l'extérieur de l'agglomération, à Montlaur ou Belberaud par exemple, dans le secteur du Sicoval. Pour devenir propriétaire, il reste enfin l'accession intermédiaire à prix maîtrisés que nous proposons avec Pierre Passion, sous enseigne Procivis, et qui s'adresse aux classes moyennes pour ce qui est qualifié aujourd'hui d'accession à prix maîtrisés. L'offre peut prendre la forme de logements en accession ou de terrains à bâtir en partenariat avec l'ensemble des constructeurs.

Vous militez pour un partenariat que vous qualifiez de résidentiel. Comment cette démarche se traduit-elle sur le terrain ?

Pascal Barbottin : Patrimoine SA Languedocienne, Toulousaine d'Habitations, Pierre Passion-Procivis et Terres de Vie, sont des filiales du groupe Midi-Habitat. Pour autant, nous ne sommes pas un groupe complètement intégré et tourné sur lui-même puisqu'il importe que chacun des métiers reste performant en soi tout en développant une part de son activité sous forme de partenariats vers l'extérieur. Dans un contexte de crise du secteur du logement, il est nécessaire que les acteurs s'organisent ensemble, qu'il s'agisse des promoteurs, des constructeurs de maisons individuelles, des aménageurs, des collectivités, des organismes de logements social ou des financeurs. La constitution d'un groupe régional comme le nôtre, fort de tous les outils destinés à la fabrication de logements, induit une approche ouverte sur la mixité urbaine et d'usages.
Les exemples ne manquent pas. Avec notre métier de lotisseur traditionnel, organisé avec la filiale Terres de Vie, nous pouvons et devons travailler en coopération avec les constructeurs de maisons individuelles, notamment en troisième et quatrième couronne toulousaine.
Cette démarche s'illustre aussi avec notre société de commercialisation Procivis TISO (Transactions Immobilières du Sud-Ouest). Celle-ci est à la fois destinée à nos propres opérations d'accession, mais, par sa compétence, elle s'adresse aussi à des promoteurs qui voudraient se diversifier du marché de la défiscalisation pour mieux aborder celui de l'accession à la propriété, ou à des bailleurs sociaux qui étoffent leur offre en accession sociale (neuf ou ancien). Nous développons un de ces « partenariats résidentiels », pour mettre en œuvre une conception collégiale d'opérations. Il y a quelques années, avec le GIE qui a permis la création du quartier « Job » à Toulouse, nous avions déjà montré notre capacité à reconstruire un morceau de ville en regroupant bailleurs sociaux, promoteurs, urbanistes et architectes. De la même manière, nous relançons aujourd'hui cette même démarche pour la reconversion d'anciens sites en cœur de ville, persuadés qu'un seul opérateur ne serait pas à même de mener une telle démarche en qualité dans un environnement économique complexe et difficile. Nous appelons à toutes ces coopérations pour offrir un meilleur produit et un meilleur service à nos clients, les habitants de notre région.

Vous menez aussi une démarche similaire pour la conception de logements intergénérationnels. De quelle façon ?

Pascal Barbottin : C'est effectivement aussi le cas sur de nouvelles opérations, où le partenariat reste le maître mot. Avec le concept de Résidence Passerelle Intergénérationnelle, dont le principe repose sur la possibilité de faire se côtoyer séniors et familles tout en intégrant des paramètres indispensables au bien vivre de la personne âgée, associant un logement adapté, sécurisé et à un loyer modéré, notre objectif est de permettre à ces résidents de continuer à vivre en lien avec la société environnante. Après la résidence Passerelle intergénérationnelle baptisée La Lumière du Tarn, à Bessières, 39 logements livrés en décembre, Patrimoine SA a lancé dans le quartier Tucard, à Saint-Orens, le chantier de la résidence Agranat, deuxième projet basé sur ce concept, totalisant 41 logements, que nous livrerons en 2015. Pour mener à bien son projet, Patrimoine SA s'est appuyé sur de nombreux partenariats, notamment avec le tissu associatif et avec les établissements du grand âge situés à proximité et, bien entendu, les services des villes associées. L'objectif reste le même : celui de faire bénéficier les accédants à la propriété ou les locataires d'un logement toujours mieux conçu, ce qui participe, au final, à l'amélioration significative de l'offre de logements sur le marché.

> Frédéric Carteret

Président régional Midi-Pyrénées de l'Union des Maisons Françaises

La maison individuelle participe à une offre de logements diversifiée

> Le premier semestre 2014 s'est avéré particulièrement difficile pour le secteur de la maison individuelle, comme pour le logement en général. Les mises en chantier sur la région Midi-Pyrénées enregistrent en effet sur cette période un recul de 31% et les permis de construire sont en retrait de 20%. Des résultats qui prolongent une tendance à la baisse déjà enregistrée l'année précédente. Ils sont d'autant plus préoccupants que la région Midi-Pyrénées, comme les régions voisines du sud-ouest, sont traditionnellement des régions favorables pour la construction de maisons individuelles, et résistaient jusqu'alors assez bien aux effets de la conjoncture. Ceci dit nous enregistrons au deuxième semestre un léger redressement qui demande à être vérifié.

Notre marché est très réactif, les mesures annoncées par le gouvernement pourraient dans ce sens avoir un effet positif. Il ne faut pas oublier que la maison individuelle demeure le choix privilégié de 70% des français qui désirent accéder à la propriété. Il faudrait favoriser en particulier le retour des primo-accédants qui constituent une part conséquente de notre clientèle et qui sont aujourd'hui en très net retrait. La maison individuelle demeure pourtant bien adaptée à des budgets modestes. Il faut compter en effet un prix moyen de 130 000 euros pour une maison d'environ 90 m^2. Des prix qui n'ont pratiquement pas bougé, avec une légère baisse des surfaces, malgré le relatif renchérissement des coûts de construction lié à l'accumulation des normes. Les constructeurs de maisons individuelles ont su s'adapter à la mise en œuvre, entre autres exemples, de la règlementation thermique 2012. Nous avons notamment travaillé efficacement, en liaison avec les industriels. Mais nous attendons que le « choc de simplification » annoncé et promis s'applique au secteur du bâtiment. Par ailleurs la maison individuelle devient souvent, il faut le constater, le parent pauvre des documents de planification urbaine, tels le SCOT. La situation, en matière de foncier disponible, est devenue très tendue dans les secteurs proches de la ville centre. La maison individuelle doit demeurer partie intégrante d'une offre de logements nécessairement diversifiée. ■

Le marché des terrains à bâtir détermine celui de la maison individuelle

> Les terrains à bâtir, au même titre que les autres segments de la construction neuve, subissent désormais les effets de la crise avec une nette contraction du marché. Les acheteurs potentiels ont manifestement peur de s'engager et préfère différer leur projet. Y compris, ce qui est nouveau, après avoir obtenu, parfois, financement et permis de construire… Il existe à l'évidence aujourd'hui un réel problème de confiance. Mais le marché des terrains à bâtir est naturellement lié à celui de la maison individuelle. Et ce secteur semblait témoigner, ces derniers mois, d'un certain frémissement. Il faut maintenant que les annonces du gouvernement, sur le PTZ en particulier, soient suivies rapidement d'effet. On a privilégié depuis longtemps les investisseurs grâce aux mesures fiscales, il faudrait désormais aider aussi les accédants, qui préfèreraient souvent une maison individuelle. Les accédants manifestent en grande majorité leur désir de s'installer, en ce qui concerne la métropole toulousaine, au plus près de la ville centre, ou en deuxième couronne. Mais la difficulté de trouver des terrains disponibles les obligent à s'éloigner de celle-ci, parfois à plus de 20 kms. Ce qui impliquent

> *Michel Lamour*

Président Midi-Pyrénées du SNAL (Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs)

Une société à taille humaine pour répondre à toutes les demandes

Avec Demeures d'Occitanie, le groupe HDI, basé à Auterive, près de Toulouse, propose une offre particulièrement adaptée à la région Midi-Pyrénées. Créé et dirigé par Jean-Marc Delpech, le constructeur y est particulièrement bien implanté et compte poursuivre sereinement son développement.

> Jean-Marc Delpech

président du Groupe HDI

> Vous représentez l'un des principaux constructeurs de maison individuelle en Midi-Pyrénées. Comment s'articule votre offre ?

Jean-Marc Delpech : Le groupe HDI a débuté son activité de constructeur de maisons individuelles il y a 15 ans. Sous la marque de Demeures d'Occitanie. Nous proposons des maisons sur catalogue, des projets personnalisés, pour des réalisations d'importance. Membre de l'UMF, notre société restant à taille humaine, nous savons nous adapter à tous les marchés, à offrir une souplesse et à répondre aux multiples demandes grâce, notamment, à une dizaine d'architectes intégrés qui conçoivent régulièrement de nouveaux modèles. Nous proposons ainsi des maisons traditionnelles (Premium, Acacia, Cèdre, Ebène,…) mais aussi contemporaines, à l'instar du modèle Séquoia qui est devenu l'emblème de Demeures d'Occitanie. Depuis sa création, en 1997, Demeures d'Occitanie, présente une croissance fortement positive, et est passée de 20 maisons à une production de 250 maisons pour la seule année 2013 dans la région Midi-Pyrénées. C'est une performance dont le groupe HDI peut s'enorgueillir sur un marché en retrait et une situation économique plutôt morose de la profession.

Comment couvrez-vous la région Midi-Pyrénées ?

Jean-Marc Delpech : Nos agences, installées à Albi et Castres dans le Tarn, à Castelginest, Revel, Portet-sur-Garonne et à l'Union (Haute-Garonne), à L'Isle-Jourdain (Gers), ainsi qu'à Montauban, (Tarn-et-Garonne), sans oublier le siège social situé à Auterive (Haute-Garonne), permettent aux acquéreurs de trouver des opportunités de terrains adaptées à leurs besoins et leur budget, ainsi que l'ensemble de nos modèles pour y implanter leur projet de maison.

souvent l'obligation pour un ménage d'avoir deux voitures, et paraît assez antinomique avec la volonté affichée de limiter les transports individuels pour protéger l'environnement… Nous déplorons, au même titre que les constructeurs de maisons individuelles, les préconisations de certains documents d'urbanisme, comme le SCOT, qui reviennent à bloquer ce type de construction sur les secteurs déjà urbanisés, privilégiant de fait les logements collectifs alors qu'une complémentarité est possible et nécessaire pour répondre à la diversité de la demande. Mais nous pouvons aussi rencontrer des difficultés en zone rurale, certains nouveaux élus doivent en effet leur mandat à la promesse d'éviter d'urbaniser leur commune. En matière de prix la stabilité est de rigueur, avec une relative diminution des surfaces, avec un prix de vente qui s'inscrit en moyenne autour de 95 000 euros à 96 000 euros sur l'ensemble de la grande agglomération. ■

Demeures d'Occitanie est également présent sur le Languedoc-Roussillon depuis 2011 et s'étend aussi sur les frontières des régions PACA et Rhône-Alpes avec la création des agences de Montélimar et d'Avignon.

Le groupe HDI, ce sont aussi d'autres marques, dont Bois et Béton. Que représente-t-elle ?

Jean-Marc Delpech : Parce que la maison bois représente également un marché en forte progression, nous disposons avec Bois et Béton, qui existait déjà, d'un savoir-faire complémentaire, avec environ 30 maisons pour 2014, et devrait poursuivre son développement dans un contexte où la maison en bois apparaît comme une solution efficace pour limiter la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre.
HDI couvre aussi les régions Aquitaine, avec la marque Demeures d'Aquitaine, et Poitou-Charentes avec Les Logis du Pertuis. ■

Contacts :
www.demeuresdoccitanie.fr
Lot Hermes - ZI Robert Lavigne,
31190 Auterive, Haute-Garonne
Tél : 05 62 20 14 00

La qualité des logements sociaux justifie leur attractivité

> Maryse Prat

Présidente du groupement des organismes du logement social de Haute-Garonne

> Le groupement HLM de Haute-Garonne, qui rassemble 17 organismes du logement social, dans un objectif de représentation territoriale, participe largement à l'élaboration des politiques locales de l'habitat. Aujourd'hui le parc de logements sociaux dans la Haute-Garonne représente plus de 70 600 logements. La demande, 30 000 dossiers, dont 25% concernent des demandes de mutation à l'intérieur de ce parc, est stable. En matière de production nous sommes, pour 2014, dans un objectif de 3 900 nouveaux logements et 2 880 étaient déjà construits à la fin juin.

La VEFA, il faut le reconnaître, tient encore une place conséquente, 32% des logements neufs en 2013 pour le département et près de 52% sur l'agglomération toulousaine. Ce système, il est vrai, ne satisfait personne, ni les promoteurs qui estiment que les logements privés payent les logements sociaux, ni les organismes HLM qui se sentent dépossédés de la maîtrise d'ouvrage.

Mais si elle doit devenir résiduelle, la VEFA ne doit pas disparaître. Elle répond en effet notamment aux contraintes liées à la servitude de mixité sociale pour les programmes de petite taille.

Autre phénomène à souligner, la progression de l'accession sociale à la propriété. En 2013, 406 logements en PSLA ont été livrés sur l'ensemble de la Haute-Garonne, dont 316 sur l'agglomération toulousaine et 126 dans Toulouse ville.

Cette année les objectifs fixés, 500 logements en accession sociale, devraient être dépassés avec une production estimée à 600 logements. Ceci dit, l'effort nécessaire de production de logements sociaux se heurte toujours à un certain nombre de difficultés. Le foncier, en particulier, demeure le frein principal, malgré les dispositifs mis en place.

La puissance publique à dans ce sens un rôle à jouer dans la production de logements sociaux. Les opérations publiques d'aménagement apportent une réponse partielle, mais leur cahier des charges peut parfois rester contraignant. Le logement social, il faut le rappeler, s'inscrit aujourd'hui dans une véritable démarche de qualité, autant sur le plan architectural, que des performances énergétiques ou de la situation, ce qui justifie largement son attractivité. ■

Des opérations adaptées à la diversité de la demande

> Jean-Paul Coltat

Directeur général du groupe d'habitat social Les Chalets

> Le groupe des Chalets demeure, en 2014, sur un rythme de construction important avec plus de 750 logements en chantier, dont 236 logements en accession sociale à la propriété mis en œuvre par notre filiale dédiée la Société Coopérative de Production HLM de la Haute-Garonne. Et nous avons monté des dossiers de demande de financement, en vue d'un démarrage des opérations en 2015 ou 2016, pour 1100 logements familiaux, 306 logements jeunes et 250 logements en PSLA.

Aujourd'hui nous disposons, en matière de foncier, d'un portefeuille de construction d'environ 1650 logements. En définitive les nouvelles opérations, en travaux ou en prévision, représentent au total plus de 3 000 logements.

Parmi les principaux programmes en cours nous pouvons citer la résidence des Floralies, à Ramonville, avec 300 logements locatifs ou en accession sociale, livrés à partir de la fin de l'année, la première opération de reconstruction sur le quartier Mirail Reynerie, offrant notamment logements locatifs et en accession sociale, un programme de 32 logements en habitat participatif dans l'écoquartier Vidailhan à Balma en cours de travaux et un autre de 87 logements en préparation sur la ZAC de la Cartoucherie, pour une construction mi-2015…

Autre projet majeur, qui témoigne de notre engagement aux côtés des collectivités locales en tant qu'aménageur, la future ZAC Porterie-Barcelone, à L'Isle-Jourdain, dans le cadre d'une SAS créée en partenariat avec la société ARP Foncier et le Crédit Agricole Pyrénées Gascogne, dans laquelle nous allons réaliser, à partir de 2016, 80 logements. Si je n'ai pas de crainte, de manière générale, pour le financement du logement social, grâce aux prêts à faible taux de la Caisse des Dépôts, les contraintes budgétaires de l'Etat et des Collectivités locales ne sont pas sans conséquence pour notre secteur d'activité. Les organismes HLM vont devoir de plus en plus miser sur leurs fonds propres. Par ailleurs la VEFA, qui dans tous les cas coûte plus cher que la maîtrise d'ouvrage directe, ne me paraît pas représenter une solution satisfaisante. Cela peut être ponctuellement utile, surtout pour un petit organisme, mais un groupe comme Les Chalets, qui bénéficie en outre du support du GIE Garonne Développement, dispose d'un potentiel suffisant pour lancer des opérations en maîtrise d'ouvrage directe. ■

Logement neuf : Valls, un geste fort pour la relance d'un marché en berne

Il était temps ! Dira-t-on plus tard que c'est au bord du précipice que le Premier Ministre a annoncé les mesures nécessaires pour relancer le secteur du logement ?

> Toujours est-il que le 29 août, Manuel Valls a avancé un certain nombre de mesures : libération du foncier privé, augmentation de logements intermédiaires, élargissement du dispositif d'investissement locatif, allongement de la durée de remboursement des PTZ, simplification de la loi ALUR… Certains sont immédiatement applicables. De qui redonner des couleurs à un secteur dont le moral est encore en berne.

Le gouvernement est déterminé à relancer un cercle vertueux pour loger les Français, encourager la croissance et l'emploi. J'ai rencontré à plusieurs reprises les professionnels du secteur du logement, et je continuerai à m'investir personnellement. Simplifier les règles, assouplir les dispositifs, encourager la construction, faciliter l'accès de tous au logement, voici nos priorités ! ». Ce 29 août 2014 sera probablement une date à retenir. Ces phrases, prononcées par Manuel Valls, ont été, en effet, suivies d'un certain nombre d'annonces, qui, mises bout à bout, font montre d'une réelle volonté.

Parmi les mesures, la simplification de la loi ALUR marquera probablement les esprits : outre le recentrage de la garantie universelle des loyers, c'est bien la limitation de la mise en œuvre de l'encadrement des loyers sur la seule ville de Paris qui constitue une grande nouvelle. « Cet encadrement allait entrainer un vrai risque de blocage. C'est une mesure phare », explique Alexandra François-Cuxac, vice-présidente nationale de la FPI et présidente de l'Observatoire de la FPI, soulagée par cette mesure.
La fin de l'encadrement des loyers – qui vide la loi Alur d'une partie de son contenu – s'accompagne d'une transformation de la loi dite Duflot, d'investissement locatif : les investisseurs auront le choix, à compter du 1er septembre de louer six, neuf ou douze ans (contre neuf aujourd'hui) en contrepartie d'avantages qu'il reste à préciser. De plus, il sera désormais possible, sous conditions, de louer à un ascendant ou à

un descendant ! Enfin, le régime des SCPI est aligné sur celui des particuliers en matière d'avantage fiscal pour des investissements locatifs réalisés à partir du 1er septembre 2014. « Le changement de durée ne va pas booster les ventes, mais l'annonce sur les SCPI est une excellente nouvelle. Et ce n'est pas tout ! , ajoute la vice-présidente de la FPI ».

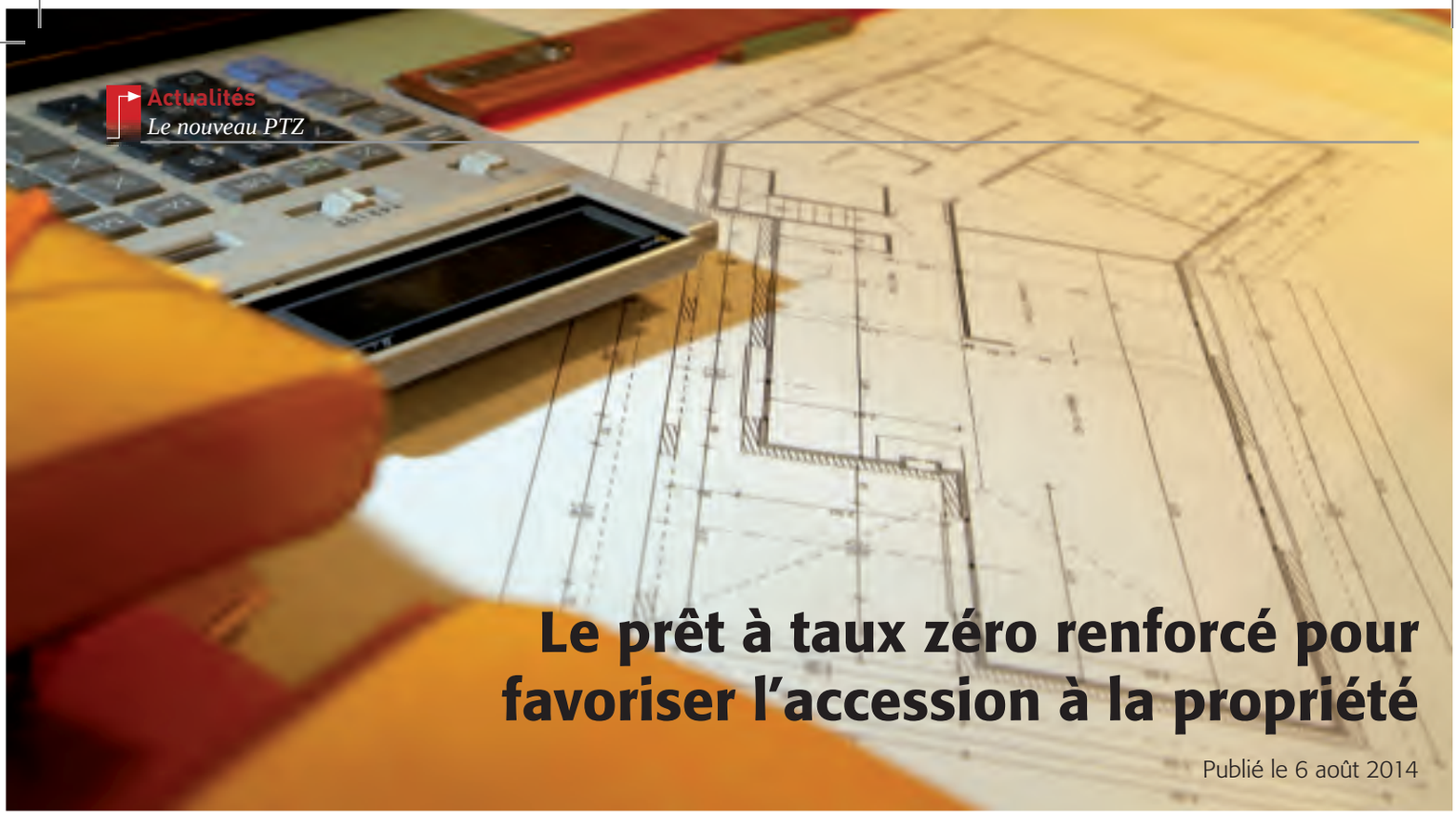
Abattements exceptionnels

Effectivement, ce n'est pas tout : les plus-values sur les terrains à bâtir sont exonérées au bout de 22 ans à partir du 1er septembre, contre 30 ans aujourd'hui ! De plus, le gouvernement accorde un abattement exceptionnel de 30 % de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux sur les plus-values réalisées en cas de cession de terrains à bâtir, pour toute promesse conclue avant le 31 décembre 2015. Enfin, le gouvernement créé un abattement exceptionnel de 100 000€ pour les donations de terrains réalisées jusqu'à 2015, à condition qu'ils soient ultérieurement construits. Cette mesure, comme d'autres, n'avait même pas été demandée par les fédérations professionnelles !
Les primo-accédants ne sont pas oubliés : la période pendant laquelle le remboursement du prêt à taux zéro est différé va être rallongé. Les ménages modestes vont bénéficier d'un taux de TVA à 5,5 % pour l'accession à la propriété d'un logement neuf dans les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville. Enfin, il est créé un abattement exceptionnel de 100 000€ pour les donations aux enfants et aux petits-enfants, jusqu'à fin 2016, de nouveaux logements neufs.
On pourra être peut-être contredir, mais il doit falloir remonter longtemps en arrière pour assister à un tel plan de relance qui ne se résume pas par une seule mesure type investissement locatif. Et, il ne faut pas oublier la mise en place des 50 premières mesures de simplification qui seront mise en place avant le 31 décembre ou encore la prolongation des délais de validité des permis de construire de deux à trois ans dès cet automne : « Globalement, le train de mesures va dans le bon sens, reconnaît Alexandra François-Cuxac. Il faudra rester cependant vigilent sur les précisions manquantes et les mesures d'application ».
Car, on en viendrait à oublier l'essentiel. Le marché du logement neuf est en chute libre. Les ventes totales de logements du 2ème trimestre 2014 reculent de 15 % par rapport au 2ème trimestre 2013. Et c'est sans évoquer la chute continue de la part des investisseurs (40 % contre 60 % en 2011), la faiblesse des mises en vente (-19 % au 2ème trimestre), ou le recul des mises en chantiers qui voit 30 000 logements de moins sur les douze derniers mois. Bref, il est temps ! ■

DISPOSITIF DE DÉFISCALISATION «PINEL»*

- **Obligation d'acquérir un logement neuf ou en état futur d'achèvement**
- **Possibilité de louer à un membre de sa famille (ascendant ou descendant)**
- **Libre choix de défiscaliser sur 6 ans, sur 9 ans, ou sur 12 ans dans la limite d'un investissement de 300 000,00 €**
- **Les taux de défiscalisation sont alors respectivement de 12%, 18% et 21%**
- **Possibilité de défiscaliser jusqu'à 63 000 € d'impôts**

*(*Sous réserve de modifications à venir et de la publication des textes officiels au moment de la mise sous presse de l'article le 15/09/2014).*



Le prêt à taux zéro renforcé pour favoriser l'accession à la propriété

Publié le 6 août 2014

Afin de favoriser les ménages les plus modestes, les conditions d'attribution et les modalités des prêts à taux zéro (actuellement connus sous le nom de PTZ+) sont revues à compter du 1er octobre 2014. Un décret, paru au Journal Officiel du 6 août 2014, précise les modalités de cette révision.

> Un prêt sans intérêts ni frais de dossier

Le prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt immobilier pouvant être contracté pour financer l'achat ou la construction d'un premier bien immobilier au titre de la résidence principale. Sans frais de dossier ni intérêts, ce prêt ne permet pas à lui seul l'acquisition d'un logement et doit être associé à un prêt immobilier principal ou à un apport personnel du primo accédant. Il est accordé par des banques ayant signé une convention avec l'État et la société de gestion du dispositif.

L'obtention du PTZ, ainsi que son montant et ses modalités de remboursement, dépendent :
- du montant de l'opération ;
- de la tension de la zone où se situe l'achat immobilier à financer ;
- du nombre de personnes composant le ménage,
- des ressources du ménage.

Vous avez dit « Tension du marché immobilier local » ?

En matière de logement, la tension d'un marché immobilier local est définie par le niveau d'adéquation sur un territoire entre la demande de logements et l'offre de logements disponibles.

Une zone est dite « tendue » si l'offre de logements disponibles ne répond pas à la demande (en termes de volume et de prix).

A contrario, une zone est dite « détendue » si l'offre de logements est suffisante pour couvrir les besoins en demande de logements.

Ainsi, plus la zone où est situé le logement est tendue, plus les plafonds de ressources pour bénéficier du PTZ sont élevés et plus le montant du prêt (en pourcentage de la valeur du bien) est élevé.

Les nouvelles modalités du PTZ à compter du 1er octobre 2014

Le décret n° 2014-889 du 1er août 2014 revoit les conditions d'attribution et les modalités des prêts à taux zéro pour la primo-accession à la propriété afin de rééquilibrer l'aide entre les différentes zones géographiques. Sont ainsi modifiés les plafonds de ressources, les quotités de prêt, les plafonds d'opération ainsi que les profils de remboursement.
L'effet attendu est le renforcement de l'aide et l'augmentation du nombre de bénéficiaires dans les zones B1, B2 et C.

La révision du zonage A / B / C est cohérente avec ce renforcement du PTZ, recentré sur les zones B1, B2 et C. L'augmentation des plafonds (de ressources et de prix) en zones B et C soutiendra l'accession sociale dans les zones moins tendues.

> Pour voir en détails les nouvelles modalités du PTZ à compter du 1er octobre 2014 http://www.legifrance.gouv.fr

Renforcement du PTZ EN 3 exemples

Renforcement du PTZ : exemple n°1

EXEMPLE DU RENFORCEMENT du prêt à taux zéro (PTZ) en zone assez tendue (zone B1)		
Un couple souhaitant acheter un appartement à Toulouse pour un montant d'environ 200 000€		
Revenus : 2 500€ par mois - Durée totale du prêt : 25 ans		
	Aujourd'hui	**Demain**
Montant de l'emprunt 0%	**42 500€**	**49 000€**
Différé gratuit avant remboursement de l'emprunt à 0%	**5 ans**	**7 ans**
Soit une baisse du coût total de l'emprunt d'environ 5 400€		

En zone assez tendue (zone B1), comme à Toulouse, un couple avec un revenu de 2 500€ par mois qui souhaite accéder à la propriété pourra emprunter 49 000€ à 0% d'intérêt au lieu de 42 500€ aujourd'hui. Le remboursement sera différé de deux ans supplémentaires, de 5 ans aujourd'hui à 7 ans. Le coût total de l'emprunt diminuerait de près de 5 400€.

Renforcement du PTZ : exemple n°2

EXEMPLE DU RENFORCEMENT du prêt à taux zéro (PTZ) en zone moins tendue (zone B2)		
Un couple avec 3 enfants souhaitant acheter une maison à Chalon-sur-Saône pour un montant d'environ 260 000€		
Revenus : 5 000€ par mois - Durée totale du prêt : 12 ans		
	Aujourd'hui	**Demain**
Montant de l'emprunt 0%	**PAS ÉLIGIBLE AU PTZ**	**53 000€**
Différé gratuit avant remboursement de l'emprunt à 0%		**12 ans**
Soit une baisse du coût total de l'emprunt d'environ 11 700€		

En zone moins tendue (zone B2) comme à Chalon-sur-Saône, une famille de trois enfants vivant avec 5 000 euros par mois pourra emprunter 53 000 euros à 0% d'intérêt sur 12 ans alors qu'aujourd'hui elle serait inéligible. Le coût total de l'emprunt diminuerait de près de 11 700 euros.

Renforcement du PTZ : exemple n°3

EXEMPLE DU RENFORCEMENT du prêt à taux zéro (PTZ) en zone non tendue (zone C)		
Un couple avec 2 enfants souhaitant acheter une maison à Alençon pour un montant d'environ 195 000€		
Revenus : 2 300€ par mois - Durée totale du prêt : 25 ans		
	Aujourd'hui	**Demain**
Montant de l'emprunt 0%	**31 000€**	**35 000€**
Différé gratuit avant remboursement de l'emprunt à 0%	**5 ans**	**14 ans**
Soit une baisse du coût total de l'emprunt d'environ 7 200€		

En zone non tendue (zone C) comme à Alençon, une famille de deux enfants vivant avec 2 300 euros par mois pourra emprunter 35 000 euros à 0% d'intérêt au lieu de 31 000 euros aujourd'hui. Le remboursement sera différé de neuf ans supplémentaires, de 5 ans aujourd'hui à 14 ans. Le coût total de l'emprunt diminuerait de près de 7 200 euros.

URBIS - RÉSIDENCE ANTHÉA

Les programmes neufs sur Toulouse et sa région

Afin d'en savoir plus nous vous invitons à retrouver toutes les informations sur notre site internet www.immobiliermodedemploi.fr ou télécharger nos applications pour Iphone et Ipad.

Haute-Garonne				
Les Chemins Du Parc	Aucamville	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Résidence Séniors, Appartements T1, Appartements T2, Appartements T3 - Chemin André Salvy 31140 Aucamville				
Les Villas De Salvy	Aucamville	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Maisons T3, Maisons T4 - Chemin André Salvy 31140 Aucamville				
Les Villas Des Maraîchers	Aucamville	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Maisons T4 - Chemin André Salvy 31140 Aucamville				
L'oustalet	Aucamville	Promomidi	www.promomidi.com	0811 362 363
Appartements T2 - 17 Rue Du Capitoul 31140 Aucamville				
Résidence Terra Floradis	Aucamville	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Appartements T2, Appartements T3 - Avenue Du Parc 31140 Aucamville				
Le Hameau De La Crouzette	Auzeville-Tolosane	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Maison 4 Pièces Et Appartements Du T3 Au T5 - Allée Campferran 31320 Auzeville-Tolosane				
Le Hameau De La Crouzette	Auzeville-Tolosane	Nexity	www.nexity.fr	0810 2000 31
Appartements T3 Et T4 - Sis Chemin De La Crouzette 31320 Auzeville				
Opus Verde	Auzeville-Tolosane	Pitch Promotion	www.pitchpromotion.fr	0800 12 31 23
Appartements Du T4 - Route De Narbonne 31320 Auzeville Tolosane				
Terra Romana	Auzeville-Tolosane	Saint-Agne Promotion	www.saint-agne.com	05 61 61 61 61
Appartements Du T2 Au T5 - 39 Chemin De L'église 31320 Auzeville-Tolosane				
Côté Balma	Balma	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Villas 5 Pièces - 28 Rue Saint Jean 31130 Balma				
Le Callsito	Balma	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
Appartements Du T2 Au T4. Vidailhan 31130 Balma				
Le Paseo Tr 1 / Tr2	Balma	Vinci Immobilier	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36
Appartements Du T2 Au T4 / Villas T4 Et T5 - 18-20 Avenue Des Arènes 31130 Balma				

LE CHOIX DE L'ARCHITECTURE ET DE L'INNOVATION

DÉCOUVREZ NOS MAISONS ET APPARTEMENTS SUR TOULOUSE ET SA RÉGION

1 BLAGNAC

LE PLAY-TIME

2 TOULOUSE SEPT DENIERS

NEOMA

3 TOULOUSE MINIMES

LES TERRASSES D'HILARIO

11 BRAX

LES VILLAS DU MOULIN

4 TOULOUSE CROIX-DAURADE

RÉSIDENCE ANTHÉA

10 TOURNEFEUILLE

RÉSIDENCE DU Ô BOIS

5 SAINT-ORENS

LES PROMENADES DE LA MARQUEILLE

9 TOULOUSE LAFOURGUETTE

LE SYMBIOZ

8 SAINT-ORENS

LES VILLAS BOTANIQUES

8 SEYSSES

LES PLANERIES DU CANAL

7 TOULOUSE SAINT-CYPRIEN

LES WALKYRIES

6 TOULOUSE HYPER-CENTRE

LES HAUTS DE LA GLOIRE

Toutes nos résidences sont éligibles au dispositif Duflot [1] et au PTZ + [2]

05 61 107 107

54-58, rue Alsace-Lorraine

Toulouse

www.urbis.fr

Urbis REALISATIONS

Le Piano D'alice	Balma	Procivis	www.procivis-mp.com	
Appartements Du T2 Au T5 - Esplanade André Michaux 31130 Balma				
Les Aérostiers	Balma	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements Du T2 Au T4 - 18/20 Avenue Des Arènes 31130 Balma				
Les Allées De Balma	Balma	Saint-Agne Promotion	www.saint-agne.com	05 61 61 61 61
Appartements Du T2 Au T5 - Lot A7b Éco-Quartier Vidailhan 31130 Balma				
Les Allées Du Bois	Balma	Nacarat	www.nacarat.com	0811 56 60 60
Appartements Du T2 Au T4 Duplex - 2-4 Avenue Des Mourlingues 31130 Balma				
Les Demeures Du Parc	Balma	Serge Mas Promotion	www.sergemas.fr	05 62 73 17 31
Villas T4 - 3, Rue Du Verger 31130 Balma				
Les Grands Chenes	Balma	Kaufman Et Broad	ketb.com	0800544000
T2, T3,T4 Et T5 (4 Chambres) - Zac Vidailhan Ilot 09C - Balma / 59 Allées Jean Jaurès - Toulouse				
Llanura - Appartements	Balma	Kaufman Et Broad	ketb.com	0800544000
T4 - Avenue De La Plaine - Balma / 59 Allées Jean Jaurès - Toulouse				
Llanura - Maisons	Balma	Kaufman Et Broad	ketb.com	0800544000
Maison Avec 3 Chambres - Avenue De La Plaine - Balma / 59 Allées Jean Jaurès - Toulouse				
Résidence Oréa	Balma	Groupe Carrere	www.groupe-carrere.com	0810 016 016
Typologie : T3 - T4 - T5 - Villas T5 | Adresse : Quartier Vidailhan 2 - Zac Balma Gramont 31200 Balma				
Vergers De Balma	Balma	Pitch Promotion	www.pitchpromotion.fr	0800 12 31 23
Appartements Du T2 Au T5 Duplex, 9 Villas - Avenue De Galilée 31130 Balma				
Albana	Beauzelle	Les Nouveaux Constructeurs	www.lesnouveauxconstructeurs.fr	0 805 405 485
Appartements T3 Et Maison T5 Dpx - 10 /12 Rue Du Vignemale 31700 Beauzelle				
Les Clairieres Du Barricou	Beauzelle	Habitat Toulouse	www.habitatoulouse.fr	05 81 313 313
Rue De La Rhune - 31700 Beauzelle - 31 Appartements Du 2 Au 3 Pièces				
Terres De Matisse	Beauzelle	Bouwfonds Marignan	www.marignan-immobilier.com	0 805 20 15 15
Appartements Et Villas Du T2 Au T5 - Rue De La Republique - 31700 Beauzelle				
Les Côteaux De Belberaud	Belberaud	Procivis Midi-Pyrénées	www.procivis-mp.com	05 34 41 58 58
Villas Du T3 Au T5 - Lotissement Couloumié 31450 Belberaud				
Les Hauts De Belberaud	Belberaud	Habitat Toulouse	www.habitatoulouse.fr	05 81 313 313
31450 Belberaud - 15 Logements - 7 Villas Individuelles Et 8 Appartements 3 Pièces				
Al Ferats	Blagnac	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Villas Du 3 Au 5 Pièces - Rue Kepler 31700 Blagnac				
Fenetres Sur Jardins	Blagnac	Cogedim Midi Pyrenees	www.cogedim.com	08 11 33 03 30
Appartements Du T2 Au T4 - 90, Avenue De Cornebarrieu - 31 700 Blagnac				
Jean De La Florette	Blagnac	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements Du T2 Au T4 - Vieux Chemin De Grenade 31700 Blagnac				
La Canopee - Maisons	Blagnac	Kaufman Et Broad	ketb.com	0800544000
Maison De 3 À 4 Chambres - Avenue Andromède 31700 Blagnac				
Les Aviateurs	Blagnac	Stradim Promotion	www.stradim.fr	05 34 36 53 65
Appartements Du T2 Au T4 - Rue Jean Pierre Petit 31700 Blagnac				
Nouveauté	Blagnac	Acantys	www.acantys.fr	05.61.121.121
15 Logements (Du T2 Au T4)- Avenue Lucien Servanty - Blagnac				
Oxygen	Blagnac	Kaufman Et Broad	ketb.com	0800544000
T2, T3 Et T3 Duplex, T4 Et T4 Duplex - Avenue Andromède - 31700 Blagnac				
Onyx - Nacre- Agathe - Ambre	Blagnac	Kaufman Et Broad	ketb.com	0800544000
Du T3 Duplex Au T4 - Zac Andromède Avenue Andromède 31700 Blagnac				

ODYSSUD

SCÈNE DES POSSIBLES | BLAGNAC

RÉSERVEZ EN LIGNE !

75 SPECTACLES

ODYSSUD.COM

THÉÂTRE

Mathilde Seigner
Guillaume Gallienne
Comédie-Française
Dominique Pinon
Julie Depardieu
Zabou Breitman

GRANDS SPECTACLES

Porgy and Bess
Cabaret
Mayumana

MUSIQUES

Jordi Savall
Les éléments
Alexandre Tharaud
Sandrine Piau
Cats on trees
Les Sacqueboutiers

DANSE

Decouflé
Dada Masilo
Rocio Molina
Pierre Rigal

CIRQUE

Cirque Plume
Cirque Eloize
Akoreacro

HUMOUR

Alexandre Astier
Jos Houben

JEUNE PUBLIC

Aldebert

et ***bien d'autres...***

ODYSSUD & COMPAGNIE

4 avenue du parc
31700 Blagnac
05 61 71 75 15

Station Odyssud
Direct depuis Toulouse centre

Play-Time	Blagnac	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	05 61 10 71 07
Appartements Du T1 Au T5 - Avenue D'andromède 31700 Blagnac				
Play-Time	Blagnac	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements Du T3 Au T4 - Avenue D'andromède 31700 Blagnac				
Syrrah	Blagnac	Procivis/Oppidea	www.oppidea.fr	05 34 41 58 58
Appartements T3 Et Villas T4- Rué Léopold Galy				
Topaze	Blagnac	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements Du T2 Au T4, Maisons 4 Pièces - Rue Carrière 31700 Blagnac				
Via Verde	Blagnac	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
Appartements Du T2 Aut4 . Éco-Quartier Andromede 31700 Blagnac				
Villa Des Consuls	Blagnac	Nexity	www.nexity.fr	0810 2000 31
Appartements Du T2 Au T4 - Sis Rue Pasteur 31700 Blagnac				
Wilco	Blagnac	Vinci Immobilier	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36
Appartements Du T2 Au T6 - 1 Rue De Guyenne 31700 Blagnac				
Villas Du Moulin	Brax	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	05 61 10 71 07
Villas T4 Au T5 - Plaine Du Moulin 31490 Brax				
Les Jardins De Garonne	Carbonne	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Villas 4 Pièces - Avenue Aristide Briand 31390 Carbonne				
Castanea	Castanet Tolosan	Seixo Habitat	www.seixo-habitat.fr	05 81 33 30 78
19 Avenue De Toulouse, 31320 Castanet-Tolosan, 24 Lots, Du T1 Au T4				
En Aparté	Castanet-Tolosan	Eiffage Immobilier	www.eiffage-immobilier.fr	0800 73 47 34
Appartements Du T1 Au T5 - Avenue De Toulouse 31650 Castanet-Tolosan				
Les Senioriales	Castanet-Tolosan	Vinci Immobilier / Les Senioriales	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36
Résidence Séniors Appartements Du T1 Au T3 - Rue Amadéo Modigliani 31321 Castanet Tolosan				
Les Terrasses Lauragais	Castanet Tolosan	Cogeprom	www.cogeprom.com	05 62 57 00 77
Appartements Du T2 Au T4 - 108 Avenue Du Lauragais - 31320 Castanet Tolosan				
Le Vallon	Castanet Tolosan	Kaufman Et Broad	ketb.com	0800544000
T2, T3 Et T3 Duplex, T4 - 104 Avenue Du Lauragais - 31320 Castanet Tolosan / 16 Bis Avenue De Toulouse - 31320 Castanet Tolosan				
Portes Du Lauragais	Castanet Tolosan	Kaufman Et Broad	ketb.com	0800544000
Du T1 Au T3 - 43, Avenue De Toulouse - 31320 Castanet Tolosan / 16 B Avenue De Toulouse - 31320 Castanet Tolosan				
Villa Delherm	Castanet Tolosan	Cogeprom	www.cogeprom.com	05 62 57 00 77
Appartements Du T2 Au T4 - 1 Avenue Du Docteur Louis Delherm - 31320 Castanet Tolosan				
Residence L'opaline	Castelginest	Saint Georges Promotion	www.st-georges.fr	05 61 63 14 63
Rue Saint-Pierre, 31780 Castelginest - T2 -T3				
Villa Obélie	Castelginest	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	09 77 422 422
Villas Neuves 3 Et 5 Pièces - Route De Pechbonieu - 31780 Castelginest				
Le Chai	Colomiers	Oppidea	www.oppidea.fr	06 50 38 39 27
Appartements T3 Ou T4 - Passage Georges Brassens 31770 Colomiers				
Le Clos Des Vendanges	Colomiers	Oppidea	www.oppidea.fr	06 50 38 39 27
Maisons T4 - Allée Mady De La Giraudière 31770 Colomiers				
Le Coscorret	Cornebarrieu	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements Du T2 Au T4 - Monges Croix Du Sud 31700 Cornebarrieu				
Les Villas De Cornebarrieu	Cornebarrieu	Procivis	www.procivis-mp.com	05 34 41 58 58
Villas T3 T4 T5 Rue Didier Daurat - Zac Monges				
Prochainement	Cornebarrieu	Les Nouveaux Constructeurs	www.lesnouveauxconstructeurs.fr	0 805 405 485
Prochainement, Programme De Villas De 3 À 5 Pièces, Quartier Monges Croix Du Sud, 31700 Cornebarrieu				

Spécial rentrée Du 15 Septembre au 31 Octobre
LES BELLES OFFRES D'ALEXANDRA
Femme et promoteur !
TOULOUSE
Lou Garden
TOULOUSE-QUARTIER DES MINIMES
Villa Minim's
55 appartements du studio au 4 pièces
TOULOUSE-LAUNAGUET
La Cascalura
20 appartements du 2 au 4 pièces
Votre 2 pièces à partir de 155 000 €, 2 parking inclus et jardin potager
Votre appartement T4 dessiné et pensé par Tara Décoration
Contactez-nous : 05 34 51 18 14
Prix d'un appel local depuis un poste fixe
www.afc-promotion.fr

Domaine Tolosan	Cugnaux	Groupe Carrere	www.groupe-carrere.com	0810 016 016
Typologie : Villas T3 - Villas T5 | Adresse : Chemin De Maurens Cugnaux 31270				
Jasmin	Cugnaux	Tagerim Promotion	www.tagerim.fr	05 62 71 86 86
Appartements Du T1 Au T4 - Chemin Michet 31270 Cugnaux				
Le Pré Fleuri	Cugnaux	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
Appartements Du T2 Au T4 - 103 Avenue De Toulouse 31270 Cugnaux				
Les Hauts De Montbois	Deyme	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Appartements T1, Appartements T2, Appartements T3 - Chemin De Montbois 31450 Deyme				
Balcons Du Pech	Escalquens	Promomidi	www.promomidi.com	0811 362 363
Appartements T2 Et T3 Villas T4 - Chemin Du Pech 31750 Escalquens				
Les Jardins D'antoine	Fonbeauzard	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Appartements T2, Maisons T3, Maisons T4 - Chemin De Raudelauzette 31140 Fonbeauzard				
Les Treize Vents	Fonsorbes	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
Maisons Individuelles 4 Et 5 Pièces. Chemin De Capellier 31470 Fonsorbes				
Les Treize Vents	Fonsorbes	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
Maisons Individuelles 4 Et 5 Pièces. Chemin De Capellier 31470 Fonsorbes				
Résidence Du Savec	Fontenilles	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
Maisons 3 Et 4 Pièces, Lieu Dit Lasplanettes 31470 Fontenilles				
Le Clos Du Puits	Fourquevaux	Procivis Midi-Pyrénées	www.procivis-mp.com	05 34 41 58 58
Villas T4 - Chemin De La Perière 31450 Fourquevaux				
Les Jardins Du Canal	Frouzins	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Appartements T2, Appartements T3, Maisons T4 - Avenue Descartes 31270 Frouzins				

Les Terrasses Du Clocher	Gagnac Sur Garonne	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
Appartements Du T2 Au T4, Maisons Individuelles 4 Pièces - Rue De L'oustalet 31150 Gagnac Sur Garonne				
Terre Tolosane - Appts	Gratentour	Kaufman Et Broad	ketb.com	0800544000
Du T2 Au T3 - Rue Du Barry - 31150 Gratentour				
Terre Tolosane - Maisons	Gratentour	Kaufman Et Broad	ketb.com	0800544000
Maison De 2 À 4 Chambres - Rue Du Barry - 31150 Gratentour				
Le Domaine De Nerval	Labarthe Sur Leze	Nexity	www.nexity.fr	0810 2000 31
Maisons 3 Et 4 Pieces / Appartements T2 Et T3 - Sis Chemin De Lagardelle 31860 Labarthe Sur Leze				
Residence Les Capitouls	La Salvetat St Gilles	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
8 Appartements 2 À 4 Pièces En Centre Ville, Avec Terrasses Ou Jardins. Av Des Capitouls 31526 La Salvetat St Gilles				
Villa Trévise	La Salvetat St-Gilles	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements 3 Pièces, Maisons 4 Pièces - Avenue Du Château D'eau 31880 La Salvetat Saint Gilles				
Bastides De Flore	Launaguet	Bouwfonds Marignan	www.marignan-immobilier.com	0 805 20 15 15
Appartements Du T2 Au T4 - Chemin D'encourse - 31 140 Launaguet				
La Casaliera	Launaguet	Afc Promotion	www.afc-promotion.fr	05 34 51 18 18
Appartements T2 Et T3 - 180 Chemin De Boudou - 31 140 Launaguet				
Le Carré Des Écrivains	Launaguet	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements Du T3 Au T4 - 162 Chemin Boudou - 31140 Launaguet				
Neodomia	Launaguet	Promomidi	www.promomidi.com	0811 362 363
Appartements T2 Et T3 - Chemin De Carles 31140 Launaguet				
So Garden	Launaguet	Nacarat	www.nacarat.com	0811 56 60 60
Maisons 3 Et 4 Pièces - 248 Chemin Des Izards 31140 Launaguet				
Le Domaine Du Lac	Léguevin	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Maisons 4 Et 5 Pièces - Rue Du Sarrat 31490 Léguevin				
Au Midi De Monplaisir	L'isle Jourdain	Eiffage Immobilier	www.eiffage-immobilier.fr	06 89 87 84 19
Terrains Â Bâtir De 404M2 À 853M2 - Rue Motta Di Livenza 32600 L'isle Jourdain				
Les Terrasses De Cornaudric	L'union	Cogeprom	www.cogeprom.com	05 62 57 00 77
16 Chemin Côte De Cornaudric - 31240 L'union				
Le Hameau De Lauzat	Mirepoix Sur Tarn	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
Terrains À Bâtir - 31340 Mirepoix-Sur-Tarn				
Lotisement La Plane	Montberon	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Terrains Viabilisés À Bâtir - Lieu-Dit La Plane, Route De Bessières 31140 Montberon				
O Village	Montgiscard	Procivis/Arcade	www.procivis-mp.com	05 34 41 58 58
Appartements T2/T3 Et Villas- Lieu Dit «L'enclos»				
Les Moulins	Montlaur	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Villas De 4 Et 5 Pièces - Appartements T3 Et T4 - Chemin Des Nonnes / Rue Du Pastel 31450 Montlaur				
Le Clos Du Levant	Montrabe	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
Appartements Du T2 Au T4. Route De Lavaur 31850 Montrabé				
Lizzi Square	Montrabe	Acantys	www.acantys.fr	05.61.121.121
24 Appartement (Du T2 Au T4) - Route De Lavaur - Montrabé				
Les Jardins De Labastidole	Pechbonnieu	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Terrains Viabilisés À Bâtir - Chemin De Labastidole 31140 Pechbonnieu				
Le Clos Des Ducs	Pibrac	Kaufman Et Broad	ketb.com	0800544000
Du T2 Au T4 - 14-16, Avenue François Verdier - 31820 Pibrac / 59 Allées Jean Jaurès - Toulouse				
Les Bastides Du Prieure	Pibrac	Nexity	www.nexity.fr	0810 2000 31
Maisons 3 Et 4 Pieces Duplex - Sis Impasse De La Gare 31820 Pibrac				

Le Jardin Des Plaisanges	Plaisance Du Touch	Serge Mas Promotion	www.sergemas.fr	05 62 73 17 31
Appartements Du T2 Au T3 - 82, Rue Des Mésanges 31830 Plaisance Du Touch				
Piana	Plaisance Du Touch	Acantys	www.acantys.fr	05.61.121.121
45 Logements T2 Et T3 Et Villas D'architecte T3 Et T4 - Rue Des Chênes - Plaisance Du Touch				
Le Coin Fermé	Portet-Sur-Garonne	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Villas Du 3 Au 5 Pièces - Rue Du 8 Mai 1945 31120 Portet-Sur-Garonne				
Le Boreal	Quint-Fonsegrives	Procivis Midi-Pyrénées	www.procivis-mp.com	05 34 41 58 58
Appartements Du T2 Au T3 - Rue Des Tournesols 31130 Quint-Fonsegrives				
Quintessence	Quint-Fonsegrives	Kaufman Et Broad	ketb.com	0800544000
Du T2 Au T4 - 74-76, Route De La Saune - 31130 Quint-Fonsegrives				
Les Nouvelles Floralies	Ramonville St Agne	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
Appartements Du T2 Au T5. Lieu Dit «Maragon» 31520 Ramonville				
Plaza Florio	Ramonville St Agne	Acantys	www.acantys.fr	05.61.121.121
22 Logements, Du T2 Au T4 - 102 Avenue Tolosane - Ramonville St Agne				
Les Pastelles	Ste-Foy-D'aigrefeuille	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 7000
Maisons De 4 À 5 Pièces - Quartier Molinier 31570 Sainte-Foy-D'aigrefeuille				
Les Jardins Du Château	St Elix Le Château	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
Terrains À Bâtir - 31430 Saint Élix Le Château				
L'orée Du Parc	St-Genies Bellevue	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Résidence Séniors, Appartements T1 au T3 - Ch. Massebiau et Ch. de L'anguille 31180 St-Genies Bellevue				
Résidence Vert Horizon	St-Genies Bellevue	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Appartements T1, Appartements T2, Appartements T3 - Chemin Massebiau Et Chemin De L'anguille 31180 Saint-Genies Bellevue				
Les Belles Demeures	Saint-Jean	Promomidi	www.promomidi.com	0811 362 363
Appartements T2-T3, Villas T4-T5 - 28 Chemin De Bessayre - 31240 Saint Jean				
Les Oréades	Saint Jean	Nacarat	www.nacarat.com	0811 56 60 60
Du Studio Au 4 Pièces - 57 Chemin Du Bois De Saget 31240 Saint Jean				
Ô Saint Jean	Saint-Jean	Saint-Agne Promotion	www.saint-agne.com	05 61 61 61 61
Appartements Du T2 Au T5 - 64 Route D'albi 31240 Saint-Jean				
Villa Florentine	Saint-Jory	Acantys	www.acantys.fr	05.61.121.121
25 Appartement (Du T2 Au T4) Et 8 Maisons De Ville (T4 Duplex) - 1878 Chemin De Perruquet - St Jory				
La Closerie Revel	Saint-Orens	Cogeprom	www.cogeprom.com	05 62 57 00 77
Appartement Du T1 Au T4 - 10 Avenue De Revel - 31650 Saint Orens De Gameville				
Le Saint Or - Appartements	St-Orens	Kaufman Et Broad	ketb.com	0800544000
T2, T3 - Rue Des Sports - 31650 Saint Orens De Gameville / 16 B Avenue De Toulouse - Castanet Tolosan				
Le Saint Or - Maisons	Saint-Orens	Kaufman Et Broad	ketb.com	0800544000
Maison 3 Chambres - Rue Des Sports - 31650 Saint Orens / 16 B Avenue De Toulouse - Castanet Tolosan				
Les Coteaux Du Cammas	Saint-Orens	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
Maisons Individuelles 3 Et 4 Pièces - Avenue De Toulouse 31650 Saint Orens De Gameville				
Les Magnans	Saint-Orens	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements Du T3 Au T4, Maisons De 4 Pièces - Avenue Auguste Labouilhe 31650 Saint-Orens				
Les Promenades de la Marqueille	Saint-Orens	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	05 61 10 71 07
Appartements Du T1 Au T4 - 64 Avenue De La Marqueille, 31650 St Orens De Gameville				
Les Villas Botaniques	Saint-Orens	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	05 61 10 71 07
Villas T5 Et T6 - 31 650 St Orens De Gameville				
Les Villas Botaniques	Saint-Orens	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	05 61 10 71 07
Villas T3 Et T5 - 31 650 St Orens De Gameville				

Le Verger De St Orens	Saint-Orens	Procivis Midi-Pyrénées	www.procivis-mp.com	05 34 41 58 58
Villas 4 Et 5 Pièces, Appartements Du T2 Au T3 - Zac Tucard 2 31650 Saint-Orens				
Reflets Turquoise	Saint-Orens	Cogedim Midi Pyrenees	www.cogedim.com	08 11 33 03 30
Appartements Du T1 Au T5 - Impasse Pablo Neruda - 31 650 Saint Orens De Gameville				
Residence Elegance	Saint-Orens	Saint Georges Promotion	www.st-georges.fr	05 61 63 14 63
Place De La Poste - 31650 Saint Orens De Gameville - Du T1 Au T4				
Residence Wisteria	Saint-Orens	Saint Georges Promotion	www.st-georges.fr	05 61 63 14 63
Rue Sicard - 31650 Saint Orens De Gameville - Du T3 Au T4				
Terres Noires	Saint Sulpice La Pointe	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Maison De 3 À 5 Pièces - Avenue Des Terres Noires 81 370 Saint Sulpice La Pointe				
Résidence Créalys	Saubens	Groupe Carrere	www.groupe-carrere.com	0810 016 016
Typologie : T3 - Duplex T3| Adresse : 8 Rue Principale Saubens 31600				
Villa Zénith	Seilh	Stradim Promotion	www.stradim.fr	05 34 36 53 65
Appartements Du T2 Au T4 - Golf International Route De Toulouse 31840 Seilh				
Flore Et Sens	Seysses	Procivis Mp	www.procivis-mp.com	
Appartements Du T2 Au T4 - Avenue Rol Tanguy 31600 Seysses				
La Bastidette	Seysses	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Villas 3 Et 4 Pièces - Route De Labastidette 31600 Seysses				
Les Flâneries Du Canal	Seysses	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	05 61 10 71 07
Appartement T4 - Avenue Pierre Brossolette 31600 Seysses				
Residence 6Eme Sens	Seysses	Saint Georges Promotion	www.st-georges.fr	05 61 63 14 63
Rue Boltar - 31 600 Seysses - Du T2 Au T4				
331 Avenue	Toulouse	Procivis	www.procivis-mp.com	
Appartements Du T1bis Au T5 - 331 Avenue Jean Rieux 31000 Toulouse				
Alizes	Toulouse	Procivis/ Toulousaine D'h.	www.procivis-mp.com	05 34 41 58 58
Appartements Du T2 Au T5- Rue De La Martinique 31100				
Bach	Toulouse	Habitat Toulouse	www.habitatoulouse.fr	05 81 313 313
Rue Gilles De Goislard De Monsabert - 31300 Toulouse - 10 Logements Du 4 Au 5 Pièces				
Beethoven	Toulouse	Habitat Toulouse	www.habitatoulouse.fr	05 81 313 313
Rue Antonio Vivaldi - 31300 Toulouse - 20 Logements Du 2 Au 5 Pièces				
Berge Matabiau	Toulouse	Stradim Promotion	www.stradim.fr	05 34 36 53 65
Appartements Du T2 Au T3 - 45 Boulevard Matabiau 31000 Toulouse				
Bois Soleil	Toulouse	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements Du T3 Au T5 Duplex - Rue Bertran 31200 Toulouse				
Campus Des Carmes	Toulouse	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Résidence Étudiante, Appartements T1, Appartements T1 Bis - Rue Du Languedoc 31000 Toulouse				
Carre Bellefontaine	Toulouse	Habitat Toulouse	www.habitatoulouse.fr	05 81 313 313
Allée Bellefontaine - 31100 Toulouse - 15 Logements Du 2 Au 5 Pièces				
Carré Saint Cyprien	Toulouse	Nacarat	www.nacarat.com	0811 56 60 60
Appartements 2 Et 3 Pièces - Maisons 3 Pièces - 26 Rue De Cugnaux 31300 Toulouse				
Carré Tounis	Toulouse	Seixo Habitat	www.seixo-habitat.fr	05 61 10 20 30
Logements Intimistes Du T2 Au T5 En Plein Cœur Historique De Toulouse Avec Vue Directe Sur La Garonne				
Clos Des Recollets	Toulouse	Habitat Toulouse	www.habitatoulouse.fr	05 81 313 313
Rue Achille Viadieu Bellefontaine - 31400 Toulouse - 14 Logements Du 2 Au 4 Pièces				
Clos Durand	Toulouse	Habitat Toulouse	www.habitatoulouse.fr	05 81 313 313
47-51 Rue Durand - 31200 Toulouse - 14 Logements Du 3 Au 5 Pièces				

Deuenez propriétaire
avec
la location accession

DÉCOUVREZ NOS ADRESSES EN **HAUTE-GARONNE**

RAMONVILLE
Maragon Floralies

Appartements
du studio au 5 pièces

À PARTIR DE
88 300 €* LOT BC33

LA SALVETAT
Les Capitouls

Maisons de ville
& appartements
du 2 au 4 pièces

118 000 €* LOT B3

TOULOUSE
Le Clos d'Alicia

Appartements
3 et 4 pièces

171 730 €* LOT 4

NOUVEAU
PTZ+ 2015

PAS D'APPEL DE FONDS
AVANT LA LIVRAISON

TVA RÉDUITE 5,5%*

EXONÉRATION DE L'IMPÔT FONCIER
PENDANT 15 ANS

FONTENILLES
Résidence
du Saues

Maison 3 et 4 pièces
de 66 m² à 81 m²

165 000 €* LOT 15

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS

CUGNAUX
Le Pré Fleuri

Appartements
du 2 au 4 pièces

106 200 €* LOT B114

Notre Maison

0 810 051 810
www.leschaletsaccession.com

Les Chalets

L'humain au cœur de

Cœur Du Marais	Toulouse	Serge Mas Promotion	www.sergemas.fr	05 62 73 17 31
Appartements Du T1 Au T3 - 291, Route De Launaguet 31200 Toulouse				
Cœur Garonne	Toulouse	Habitat Toulouse	www.habitatoulouse.fr	05 81 313 313
Quartier Empalot- 31000 Toulouse - 20 Logements Du 2 Au 5 Pièces				
Côté Lardenne	Toulouse	Bouwfonds Marignan	www.marignan-immobilier.com	0 805 20 15 15
Appartements Du T1 Au T5 - Chemin Ferrolebres - 31100 Toulouse				
Côté Minimes	Toulouse	Serge Mas Promotion	www.sergemas.fr	05 62 73 17 31
Appartements Du T1 Au T3 - 5, Boulevard Silvio Trentin 31200 Toulouse				
Côté Roseraie	Toulouse	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	0 810 152 208
Appartements T2 Et T3 - 162 Avenue De Lavaur 31500 Toulouse				
Côté Terrasse	Toulouse	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	0 810 152 148
Appartements Du T2 Au T4 - 14 Chemin De La Terrasse 31500 Toulouse				
Croix Daurade	Toulouse	Icade Promotion	www.icade-immobilier-neuf.com	0810410810
Appartements T3 - 110 Chemin De Nicol 31 200 Toulouse				
Croix Du Sud	Toulouse	Kaufman Et Broad	ketb.com	0800544000
5-7-9-11 Rue Jacqueline Auriol - Toulouse				
Domaine Des Cantatrices	Toulouse	Icade Promotion	www.icade-immobilier-neuf.com	0810410810
Appartements Du T2 Au T4 - 12,16/22 Rue Du Chant Du Merle 31 000 Toulouse				
Ecrin Des Minimes	Toulouse	Afc Promotion	www.afc-promotion.fr	05 34 51 18 18
Appartements Du T2 Au T4 - Rue Honoré De Balzac - 31 200 Toulouse				
Edgar Degas	Toulouse	Habitat Toulouse	www.habitatoulouse.fr	05 81 313 313
Rue Virginia Woolf - 31200 Toulouse - 27 Logements Du 2 Au 4 Pièces				
Espace Renan	Toulouse	Serge Mas Promotion	www.sergemas.fr	05 62 73 17 31
Appartements T2 Au T3 - 66, Rue Ernest Renan 31200 Toulouse				
Frizac	Toulouse	Serge Mas Promotion	www.sergemas.fr	05 62 73 17 31
Appartements Du T1 Bis Au T5 - 28, Rue Frizac 31400 Toulouse				
Grand Angle	Toulouse	Eiffage Immobilier	www.eiffage-immobilier.fr	0800 73 47 34
Appartements Du T2 Au T4 - 90 Chemin Des Argoulets 31500 Toulouse				
Green Lodge Tr1 / Tr2	Toulouse	Vinci Immobilier	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36
Appartements Du T2 Au T4 / Villas T3 Et T4 - 32 Chemin De Bordeblanche 31100 Toulouse				
Haendel	Toulouse	Habitat Toulouse	www.habitatoulouse.fr	05 81 313 313
Rue Antonio Vivaldi- 31300 Toulouse - 40 Logements Du 2 Au 5 Pièces				
Harmonie	Toulouse	Icade Promotion	www.icade-immobilier-neuf.com	0810410810
Local Commercial - 15 Rue Du Chant De Merle 31 000 Toulouse				
Horizon 144	Toulouse	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	0 810 002 415
Appartements Du T2 Au T4 - 144 Avenue De Castres 31500 Toulouse				
Ikebana	Toulouse	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	05 61 10 71 07
Du T2 Au T3 - Avenue Du Grand Selve - 31200 Toulouse				
Ilot Bois Soleil	Toulouse	Procivis/ Toulousaine D'h.	www.procivis-mp.com	05 34 41 58 58
Appartements T3 Et T5- Rue Bertran 31200				
Jardins De Bastiat	Toulouse	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	05 61 10 71 07
Appartements T3 - Rue Bastiat 31200 Toulouse				
Jardin Primavera	Toulouse	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	09 77 422 422
Appartements Neufs Du 2 Au 4 Pièces - 201/205 Avenue De Fronton 31200 Toulouse				
La Bastide De St Martin	Toulouse	Nexity	www.nexity.fr	0810 2000 31
Appartements Du T2 Au T4 - Sis 3/5 Chemin De Nego Saoumos 31300 Toulouse				
La Boiseraie D'arduenna	Toulouse - Lardenne	Icade Promotion	www.icade-immobilier-neuf.com	0810410810
Appartements Du T1 Au T5, Villas T3 Et T4 -75 Chemin Ramelet Moundi 31000 Toulouse				
L'armstrong	Toulouse	Kaufman Et Broad	ketb.com	0800544000
T2, T3, T4 Duplex - 50 Boulevard Des Minime/ 59 Allées Jean Jaurès - Toulouse				

La Rotonde	Toulouse	Sagec	www.sagec.fr	07 79 40 78 46
Angle Boulevard Gaussens / Chemin Moulis 31200 Toulouse - Dans Une Résidence Sécurisée, Appartements Du T2 Au T4				
Le 195	Toulouse	Acantys	www.acantys.fr	05.61.121.121
27 Logements (Du T1 Bis Au T4) - 195 Chemin Lapujade - Toulouse				
Le Beaulieu	Toulouse	Procivis Midi-Pyrénées	www.procivis-mp.com	05 34 41 58 58
Appartements Du T2 Au T3 - 256 Route De Launaguet 31200 Toulouse				
Le Beaumarchais	Toulouse	Procivis Midi-Pyrénées	www.procivis-mp.com	05 34 41 58 58
Appartements T4 - Impasse De Beaumarchais 31200 Toulouse				
Le Carre Des Pionniers	Toulouse	Kaufman Et Broad	ketb.com	0800544000
T3 Et T5 - 19-21 Rue Jacqueline Auriol - Toulouse				
Le Carre Jolimont	Toulouse	Les Nouveaux Constructeurs	www.lesnouveauxconstructeurs.fr	0 805 405 485
Appartements Du Studio Au T5 - 16 Chemin De Hérédia, 31500 Toulouse				
Le Carré Tolosa	Toulouse	Les Nouveaux Constructeurs	www.lesnouveauxconstructeurs.fr	0 805 405 485
Appartement T5 - 294 Route De Launaguet 31200 Toulouse				
Le Clos D'alicia	Toulouse	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
Appartements Du T2 Au T4 - 24 , Impasse Des Réfractaires Et Maquisards 31100 Toulouse				
Le Colisee	Toulouse	Tagerim Promotion	www.tagerim.fr	05 62 71 86 86
Appartements Du T2 Au T4 - 274 Route De Launaguet 31200 Toulouse				
Le Cours Chalets	Toulouse	Stradim Promotion	www.stradim.fr	05 34 36 53 65
Appartements Du T2 Au T3 - 68 Rue Des Chalets 31000 Toulouse				
Le Don Juan	Toulouse	Seixo Habitat	www.seixo-habitat.fr	06 82 83 87 02
23 Rue Danielle Casanova, 31000 Toulouse, 19 Lots Du T1 Au T2				
Le Feretra	Toulouse	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 7000
Appartements Du T2 Au T4 - 95/97 Rue Du Feretra 31400 Toulouse				
Le Hameau De Garonne	Toulouse	Oppidea	www.oppidea.fr	06 50 38 39 27
Terrains À Bâtir - Chemin De Chantelle 31200 Toulouse				
Le Jonas	Toulouse	Promomidi	www.promomidi.com	0811 362 363
Appartements T2-T3 - 21 Rue Jonas 31200 Toulouse				
Le Matisse	Toulouse	Serge Mas Promotion	www.sergemas.fr	05 62 73 17 31
Appartements Du T1 Au T3 - 141, Rue Croix Bénite 31200 Toulouse				
Le Mosaique	Toulouse	Kaufman Et Broad	ketb.com	0800544000
T3 - 18 Rue De Cugnaux - Toulouse / 59 Allée Jean Jaurès - Toulouse				
Le Parc Saint Leon	Toulouse	Habitat Toulouse	www.habitatoulouse.fr	05 81 313 313
Rue Achille Viadieu - 31400 Toulouse - 14 Logements Du 2 Au 5 Pièces				
Le Patio De Tounis	Toulouse	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	09 77 422 422
Appartements Neufs En Hyper Centre - Du 2 Au 5 Pièces - 35-37 Avenue De La Garonnette 31000 Toulouse				
Le Petit Bois	Toulouse	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
Appartements Du T2 T4. Passage André Maurois 31100 Toulouse				
Le Prado	Toulouse	Serge Mas Promotion	www.sergemas.fr	05 62 73 17 31
Appartements Du T1 Au T4 - 36, Boulevard Netwiller 31200 Toulouse				
Le Rive Gauche	Toulouse	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	0 810 152 143
Appartements Du T1 Au T5 - 71 Rue De Cugnaux 31300 Toulouse				
Les Albizias	Toulouse	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements Du T2 Au T4 - Rue De La Martinique 31100 Toulouse				
Les Alizés	Toulouse	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements Du T2 Au T5 - Rue De La Martinique 31100 Toulouse				

LE PLUS GRAND CH
À PRIX MA

À TOULOUSE

Appartements du 3 au 5 pièces duplex avec
jardins au rez-de-chaussée et balcons à l'étage
Bois Soleil
TOULOUSE > BORDEROUGE

DANS L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE ET LA RÉGION

CHOIX D'ADRESSES
MAÎTRISÉS

DEVENIR PROPRIÉTAIRE, C'EST POSSIBLE GRÂCE À LA **LOCATION-ACCESSIO**

DE 25 000 À 40 000 € D'AVANTAGES ET D'AIDES"

- > Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans
- > TVA réduite
- > Frais de notaire réduits

BÉNÉFICIEZ EN PLUS :

- > Des aides privilégiées au financement
- > Des garanties de rachat et de relogement

RENSEIGNEMENTS ET VENTE :

05 61 36 26 57

20, rue de Metz - 31000 Toulouse - **www.toulousainedhabitations.com**

Toulousaine d'habitations
SOLUTION COOPÉRATIVE

Les Aromes	Toulouse	Kaufman Et Broad	ketb.com	0800544000
T3 - 112 Avenue De Fronton - Toulouse / 59 Allées Jean Jaurès - Toulouse				
Les Balcons Du Lac	Toulouse	Groupe Des Chalets	www.les chaletsaccession.com	08 10 05 18 10
Appartements Du T2 Au T4. Place Abbal 31100 Toulouse				
Le Sebastopol	Toulouse	Kaufman Et Broad	ketb.com	0800544000
T1 Bis - 4-6, Rue De Sébastopol - Toulouse / 59 Boulevard Des Minimes - Toulouse				
Le Seville	Toulouse	Cogeprom	www.cogeprom.com	05 62 57 00 77
Appartements Du T1 Au T4 - 2 Rue De Séville - 31200 Toulouse				
Les Feuillants	Toulouse	Promomidi	www.promomidi.com	0811 362 363
Appartements T1 - 11 Rue Des Feuillants 31 300 Toulouse				
Les Hauts De La Gloire	Toulouse	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	05 61 10 71 07
Appartements Du T1 Au T5 - Avenue De La Gloire 31000 Toulouse				
Les Jardins De La Fraternite	Toulouse	Habitat Toulouse	www.habtiatoulouse.fr	05 81 313 313
Avenue De L'hers - 31500 Toulouse - 18 Logements Du 1 Au 4 Pièces				
Les Jardins De La Renaissance	Toulouse	Nexity	www.nexity.fr	0810 2000 31
Appartements T1 Au T4 - Sis Place Micoulaud 31200 Toulouse				
Les Jardins D'hestia	Toulouse	Bouwfonds Marignan	www.marignan-immobilier.com	0 805 20 15 15
Appartements Du T2 Au T5 - 9 Chemin Des Vielles Ecoles - 31 200 Toulouse				
Les Jardins Verticaux	Toulouse	Procivis Midi-Pyrénées	www.procivis-mp.com	05 34 41 58 58
Appartements Du T2 Au T4 - Rue Sainte Nathalie 31200 Toulouse				
Les Natur'elles	Toulouse	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	0 810 002 395
Maisons 4 Pièces - Zac Tibaous Rue Jean Weber 31100 Toulouse				
Les Ors De Rangueil	Toulouse - Rangueil	Icade Promotion	www.icade-immobilier-neuf.com	0810410810
Appartements Du T1 Au T4 - 46 Rue Bonnat 31 400 Toulouse				
Les Patios D'or	Toulouse	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	09 77 422 422
Appartements Neufs Du T1bis Au T3 Réservés Aux Séniors - 201/205 Avenue De Fronton 31200 Toulouse				
Les Terrasses D'ambroise	Toulouse	Serge Mas Promotion	www.sergemas.fr	05 62 73 17 31
Appartements Du T2 Au T4 - 1, Bis Rue Georges Ohnet 31200 Toulouse				
Les Terrasses De Jade	Toulouse	Serge Mas Promotion	www.sergemas.fr	05 62 73 17 31
Appartements Du T2 Au T3 - 221 Chemin Lapujade 31200 Toulouse				
Les Terrasses De L'hers	Toulouse	Bouwfonds Marignan	www.marignan-immobilier.com	0 805 20 15 15
Appartements Du T2 Au T5 - Chemin Du Château De L'hers 31500 Toulouse				
Les Terrasses D'hilario	Toulouse	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	05 61 10 71 07
Appartements Du T2 Au T4 - Rue Bastiat 31200 Toulouse				
Les Villas De Chasse-Garonne	Toulouse	Sagec	www.sagec.fr	07 79 40 78 46
42, 44 Chemin De Fenouillet 31 200 Toulouse - Dans Un Parc Résidentiel Privé, Maisons T3 Et T4, Duplex Ou De Plain Pied De 60 À 96M²				
Le Symbioz	Toulouse	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	05 61 10 71 07
Appartements Du T2 Au T4 - Allées De Bellefontaine - 31100 Toulouse				
Les Walkyries	Toulouse	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	05 61 10 71 07
Appartements Du T1 Au T3 - Boulevard Wagner 31300 Toulouse				
Le Taran	Toulouse	Habitat Toulouse	www.habitatoulouse.fr	05 81 313 313
Allée Des Demoiselles - 31400 Toulouse - 2 Logements T5				
Le Taran	Toulouse	Saint-Agne Promotion	www.saint-agne.com	05 61 61 61 61
Appartements Du T1 Au T5 - Rue Sainte-Philomene Quartier Le Busca 31400 Toulouse				
Lindbergh	Toulouse	Kaufman Et Broad	ketb.com	0800544000
T5 3 Chambres - 13 - 15 - 17 Rue Jacqueline Auriol - Toulouse / Chemin De Lespinet - Toulouse				
L'intimiste	Toulouse	Kaufman Et Broad	ketb.com	0800544000
Du T1 Au T3 - 59, Boulevard Des Minimes - Toulouse / 59 Allées Jean Jaurès - Toulouse				

L'oléa	Toulouse	Seixo Habitat	www.seixo-habitat.fr	06 82 83 87 02
11 Rue Sergent Nicoleau, 13 Lots, Du T1 Au T3				
Lou Garden	Toulouse	Afc Promotion	www.afc-promotion.fr	05 34 51 18 18
Appartements T3 - 297 Route De Launaguet 31 200 Toulouse				
L'union Square	Toulouse	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	0 810 002 416
Appartements Du T1 Au T4 - 45 Avenue De Toulouse 31240 Toulouse				
Magenta Garden	Toulouse	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	09 77 422 422
Appartements Neufs De 1 À 5 Pièces - 49 Avenue Louis Plana 31000 Toulouse				
Metrocity	Toulouse	Sagec	www.sagec.fr	07 79 40 78 46
20 Rue Durand 31200 Toulouse - A 3 Min Du Métro, Appartements Du T2 Au T4				
Murmures D'un Parc	Toulouse	Cogedim Midi Pyrenees	www.cogedim.com	08 11 33 03 30
Appartements Du T1 Au T5 - Chemin Des Fontanelles 31 500 Toulouse				
Noria Park	Toulouse	Promomidi	www.promomidi.com	0811 362 363
Appartements T2-T3-T5 - 117 Chemin De Lanusse 31200 Toulouse				
Nouvelle Vague	Toulouse	Nacarat	www.nacarat.com	0811 56 60 60
Du Studio Au 4 Pièces - 54 Avenue De Fronton 31200 Toulouse				
O2 Garonne	Toulouse	Vinci Immobilier	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36
Appartements Du T2 Au T5 - 46 Boulevard Jean Brunhes 31300 Toulouse				
Osmose	Toulouse	Kaufman Et Broad	ketb.com	0800544000
Du T2 Au T4 - 65, Chemin De Moulis - Toulouse / 59 Allées Jean Jaurès - Toulouse				
Pastels Des Demoiselles	Toulouse	Icade Promotion	www.icade-immobilier-neuf.com	0810410810
Appartements Du T1 Au T5 - 67-69 Avenue St Exupéry 31 000 Toulouse				
Patio Cote Pavee	Toulouse	Cogedim Midi Pyrenees	www.cogedim.com	08 11 33 03 30
Appartements Du T2 Au T5 - 333, Avenue Jean Reux - 31 500 Toulouse				
Perla Rosa	Toulouse	Acantys	www.acantys.fr	05.61.121.121
T1 Bis Au T4 - 112 Chemin Du Château De L'hers - Toulouse				
Perspectives Sud	Toulouse	Pitch Promotion / Altarea Cogedim	www.altareacogedim.com www.pitchpromotion.fr	0800 12 31 23
Appartements Du T2 Au T5 Duplex - Avenue De Grande Bretagne 31 300 Toulouse				
Petit Bois	Toulouse	Habitat Toulouse	www.habitatoulouse.fr	05 81 313 313
Passage Maurice Maurois - 31300 Toulouse - 18 Logements				
Plana Verde	Toulouse	Promomidi	www.promomidi.com	0811 362 363
Appartements T3 - 111 Rue Louis Plana 31500 Toulouse				
Pré 76	Toulouse - 7 Deniers	Icade Promotion	www.icade-immobilier-neuf.com	0810410810
Appartements Du T2 Au T5 - 76 Chemin Des Sept Deniers 31 200 Toulouse				
Premiere Loge	Toulouse Côte Pavée	Vinci Immobilier	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36
Appartements Du T1 Au T4 - 107 Avenue De Castres 31500 Toulouse				
Privilège Appart-Hôtel Saint-Exupéry	Toulouse	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Résidence Hôtelière, Appartements T1, Appartements T2, Appartements T3 - Rue Lafon 31000 Toulouse				
Prochainement	Toulouse	Les Nouveaux Constructeurs	www.lesnouveauxconstructeurs.fr	0 805 405 485
Prochainement, Programme D'appartements Du T2 Au T4 , Quartier Barrière De Paris, 31200 Toulouse				
Prochainement	Toulouse	Les Nouveaux Constructeurs	www.lesnouveauxconstructeurs.fr	0 805 405 485
Prochainement, Programme D'appartements Du T2 Au T4 , Quartier Route De Narbonne, 31400 Toulouse				
Providenciel	Toulouse Côte Pavée	Vinci Immobilier	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36
Appartements Du T2 Au T5 - 61 Rue De La Providence 31500 Toulouse				
Pythagore Et 2	Toulouse	Vinci Immobilier	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36
Appartements Du T2 Au T3 - 16 Allées De Bellefontaine 31100 Toulouse				
Résidence 67	Toulouse	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Appartements T2, Appartements T3 - Route De Saint-Simon 31100 Toulouse				

Residence Anthea	Toulouse	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	05 61 10 71 07
Appartements Du T1 Au T4 ; 12 Rue Vasseur 31200 Toulouse				
Résidence Arboréa	Toulouse	Groupe Carrère	www.groupe-carrere.com	0810 016 016
Typologie : T2 - T3 - T4 | Adresse : 30 Chemin De L'église De Lalande 31200 Tououse				
Residence L'esquisse	Toulouse St Michel	Saint Georges Promotion	www.st-georges.fr	05 61 63 14 63
Rue Henri Tagnères - 31 400 Toulouse - T2 - T3				
Residence L'harmonie	Toulouse Lalande	Saint Georges Promotion	www.st-georges.fr	05 61 63 14 63
Chemin De Rispet, 31200 Toulouse - T4				
Residence L'hispalis	Toulouse Minimes-Barriere De Paris	Saint Georges Promotion	www.st-georges.fr	05 61 63 14 63
Rue De Séville - 31 200 Toulouse Du T1 Au T3				
Résidence Milos	Toulouse	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Appartements T1, Appartements T2, Appartements T3, Maison T3 - Rue Règuelongue 31100 Toulouse				
Residence Neoma	Toulouse	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	05 61 10 71 07
Appartements Du T2 Au T4 - 19 Chemin Garric, 31200 Toulouse				
Résidence Urban & Green	Toulouse	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Appartements T2, Appartements T3 - Rue Périole 31000 Toulouse				
Résidence Urban Park	Toulouse	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Appartements T2, Appartements T3, Appartements T3 Duplex - Avenue De Fronton 31200 Toulouse				
Résonances	Toulouse	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	0 810 002 554
Appartements Du T2 Au T4 - 27 Chemin De Nicol 31200 Toulouse				
Saint-Malo	Toulouse	Habitat Toulouse	www.habitatoulouse.fr	05 81 313 313
19-35 Route D'auch - 31000 Toulouse - 15 Logements Du 2 Au 4 Pièces				
Schubert I	Toulouse	Habitat Toulouse	www.habitatoulouse.fr	05 81 313 313
Rue Gilles De Goislard De Monsabert - 31300 Toulouse - 10 Logements Du 3 Au 4 Pièces				
Schubert Ii	Toulouse	Habitat Toulouse	www.habitatoulouse.fr	05 81 313 313
Rue Gilles De Goislard De Monsabert - 31300 Toulouse - 15 Logements Du 2 Au 4 Pièces				
Serenity	Toulouse	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	0 810 002 447
Appartements Du T1 Au T4 - 9 Rue De Cugnaux 31300 Toulouse				
Signature	Toulouse	Eiffage Immobilier	www.eiffage-immobilier.fr	0800 73 47 34
Appartements Du T1 Au T5 - Écoquartier De La Cartoucherie 31300 Toulouse				
Solarys	Toulouse	Bouwfonds Marignan	www.marignan-immobilier.com	0 805 20 15 15
Appartements Du T2 Au T5 - Avenue Bourgès-Maunoury 31200 Toulouse				
Swing	Toulouse	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements Du T3 Au T5 - Avenue De Grande Bretagne 31 300 Toulouse				
Swing Rive Gauche	Toulouse	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	09 77 422 422
Appartements Neufs - Du T1bis Au T5 Avec Terrasse - Éco-Quartier La Cartoucherie - Avenue De Grande Bretagne 31300 Toulouse				
Terrasse De Badiou	Toulouse	Habitat Toulouse	www.habitatoulouse.fr	05 81 313 313
Zac De La Cartoucherie - 31000 Toulouse - 14 Logements Du 2 Au 5 Pièces				
Théano	Toulouse	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements Du T2 Au T5 - Allée De Bellefontaine 31100 Toulouse				
Villa Bianca	Toulouse	Nacarat	www.nacarat.com	0811 56 60 60
Appartements Du T1 Bis Au 4 Pièces - 8 Impasse Tastavin 31100 Toulouse				
Villa Confiden'ciel	Toulouse Jean Chaubet	Saint Georges Promotion	www.st-georges.fr	05 61 63 14 63
Chemin Du Château De L'hers, 31500 Toulouse - Maisons T3bis Et T4				
Villa Frontonnaise	Toulouse	Habitat Toulouse	www.habitatoulouse.fr	05 81 313 313
Avenue Des Etats-Unis - 31200 Toulouse - 21 Logements Du 2 Au 5 Pièces				

Villa Minim's	Toulouse	Afc Promotion	www.afc-promotion.fr	05 34 51 18 18
Appartements T3 Et T4 - 58 Avenue De Fronton 31 200 Toulouse				
Villa Rostand	Toulouse	Cogeprom	www.cogeprom.com	05 62 57 00 77
58 Rue Edmond Rostand - 31200 Toulouse				
Villa Serenis	Toulouse	Kaufman Et Broad	ketb.com	0800544000
Du T2 Au T4 - 3, Rue Cervantes - Toulouse / 59 Allées Jean Jaurès - Toulouse				
Virginia	Toulouse	Coopérative Toulousaine D'habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements Du T2 Au T4 - Rue Virginia Woolf 31200 Toulouse				
Domaine De Pirac	Tournefeuille	Saint Georges Promotion	www.st-georges.fr	05 61 63 14 63
Chemin Du Ramelet Moundi - 31170 Tournefeuille - Appts Du T2 Au T4, Maisons Du T3 Au T5				
Fairway	Tournefeuille	Pitch Promotion Vinci Immobilier	www.pitchpromotion.fr www.vinci-immobilier.com	0800 12 31 23
Appartements Du T2 Au T5 - 216, Chemin Ramelet Moundi – 31170 Tournefeuille				
La Ramée Résidentiel	Tournefeuille	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	09 77 422 422
Appartements Neufs 2 Et 3 Pièces - Chemin Du Prat - Lieu Dit Petite République 31170 Tournefeuille				
Le Clos Des Iris	Tournefeuille	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Appartements T2, Appartements T3, Appartements T4 - Avenue De Lardenne 31170 Tournefeuille				
Le Domaine Des Marquises	Tournefeuille	Les Nouveaux Constructeurs	www.lesnouveauxconstructeurs.fr	0 805 405 485
Appartements Du T2 Au T5 Et Villas T4 - 31170 Tournefeuille				
Le Parc Des Seigneuries	Tournefeuille	Icade Promotion	www.icade-immobilier-neuf.com	0810410810
Appartements Du T1 Au T5 + Maisons T4 - 185 Rue Gaston Doumergue - 31170 Tournefeuille				
Ramescence	Tournefeuille	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	09 77 422 422
Appartements Neufs 2 Et 3 Pièces / Villas 3 Et 4 Pièces - 18 Chemin Du Canal - 31170 Tournefeuille				
Résidence Botania	Tournefeuille	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Appartements T1, Appartements T2, Appartements T3, Appartements T4 - Rue Du Médoc 31170 Tournefeuille				
Residence Du Ô Bois	Tournefeuille	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	05 61 10 71 07
Appartements Du T1 Au T4 ; 22 Chemin De Pahin 31170 Tournefeuille				
Résidence L'albarède	Saint-Alban	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Appartements T2, Appartements T3, Maisons T4 - Impasse Des Sables 31140 Saint-Alban				
Résidence La Scala	Tournefeuille	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Appartements T1, Appartements T2, Appartements T3, Appartements T4 - Rue De Belbèze 31170 Tournefeuille				
Residence Le Fairway	Tournefeuille	Vinci Immobilier Et Pitch Promotion	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36
Appartements Du T2 Au T4 / Villas T4 Et T5 - 216 Bis Chemin Du Ramelet Moundi 31170 Tournefeuille				
Verdalys	Tournefeuille	Bouwfonds Marignan	www.marignan-immobilier.com	0 805 20 15 15
Appartements Et Maisons Du T2 Au T5 - 42-46 Rue De La Montjoie 31170 Tournefeuille				
Le Domaine D'attis	Villeneuve-Tolosane	Lp Promotion	www.lp-promotion.com	0810 30 40 40
Appartements T2, Appartements T3, Maisons T3, Maisons T4 - Rue Des Tourterelles 31270 Villeneuve-Tolosane				
Orizon	Villeneuve-Tolosane	Pitch Promotion	www.pitchpromotion.fr	0800 12 31 23
Appartements Du T4 Au T5 - Boulevard Des Écoles 31270 Villeneuve-Tolosane				

Une stratégie d'aménagement pour dessiner le visage de la métropole de demain

Les opérations publiques d'aménagement, avec la perspective de 20 000 nouveaux logements, doivent permettre de répondre, en partie, aux besoins liés à la croissance démographique du grand Toulouse. Mais la création de ces nouveaux quartiers s'inscrit aussi dans la nécessité de concevoir un urbanisme équilibré, dans la recherche d'une mixité fonctionnelle et les exigences affirmées du développement durable.

©Oppidea / Balloïde Photo C.Picci - Vidailhan

> Dans les traditionnels palmarès, régulièrement publiés par les magazines, des villes les plus attractives, Toulouse figure invariablement, aux côtés de Bordeaux et Montpellier, dans le trio de tête. La ville rose bénéficie, il est vrai d'une qualité de vie, d'un climat et de la relative proximité du massif pyrénéen et des rivages méditerranéens qui constituent autant de facteurs favorables. Mais l'agglomération toulousaine peut aussi, et surtout, compter sur un atout majeur. Malgré la conjoncture et ses effets inévitables sur certains secteurs, elle témoigne d'un dynamisme économique qui la place aujourd'hui parmi les premiers pôles urbains de l'Hexagone en matière de création d'emplois. Ainsi, selon les chiffres de l'AUAT (agence d'urbanisme de l'agglomération toulousaine) et de l'INSEE, l'aire urbaine de Toulouse enregistrait en 2012, derniers chiffres connus, avec 6 200 emplois salariés supplémentaires, la plus forte progression en France, devançant même Paris (6 160 emplois) et loin devant sa concurrente bordelaise (3 790 emplois). Sur environ 374 400 emplois salariés en Haute-Garonne, la grande agglomération toulousaine en concentre plus de 360 000. Une croissance fortement alimentée par les activités «productives », au premier rang desquelles la filière aéronautique et spatiale, à laquelle s'ajoutent des secteurs à fort potentiel tels l'informatique, l'électronique, les automatismes et les systèmes embarqués. Autre atout majeur, une importante capacité de recherche, publique et privée, et des formations supérieures qui font de Toulouse la première ville étudiante de France après Paris.
Une attractivité qui se traduit par un véritable boom démographique. Si l'aire urbaine, une trentaine de kilomètres autour de Toulouse, représente aujourd'hui 1,2 million d'habitants et accueille en moyenne chaque année 20 000 nouveaux venus, la communauté urbaine Toulouse Métropole compte à elle seule 720 000 personnes et la population de la ville centre, environ 450 000 habitants, enregistre 6 800 arrivées par an. Une dynamique qui se traduit en toute logique par un besoin conséquent en matière de logements.

Une politique foncière volontariste

L'habitat, dans le cadre d'une politique plus générale d'urbanisme, est ainsi devenu l'une des priorités majeures des collectivités locales et de la communauté urbaine. Avec deux principes forts : éviter l'étalement urbain, fortement marquée par l'importance d'un tissu urbain pavillonnaire Toulouse demeure en effet l'une des villes les moins denses au plan national, et favoriser l'accès au logement du plus grand nombre. Des principes qui s'inscrivent aujourd'hui dans les documents de planification urbaine et dans une stratégie globale de gestion de l'espace disponible. Clé de voute de cette politique, le programme local de l'habitat, élaboré depuis une dizaine

d'années et régulièrement actualisé, témoigne d'un objectif particulièrement ambitieux. Dans ce cadre, la communauté urbaine prévoit ainsi une production de 6 500 nouveaux logements par an, destinés au marché libre ou logements sociaux. Un objectif qui a été aujourd'hui largement atteint, malgré les aléas d'une conjoncture peu favorable au logement neuf, même si l'agglomération toulousaine paraît relativement épargnée au plan national. L'effort de construction des organismes HLM pour répondre à une demande sans cesse croissante joue par ailleurs un rôle non négligeable dans ce résultat.

L'autre pilier de la stratégie de la collectivité en matière de logement repose sur la capacité à dégager des terrains susceptibles de permettre les constructions nouvelles. En un mot la maîtrise foncière. La mise en place d'un EPFL (établissement public foncier local), chargé de l'acquisition de terrains, en utilisant au besoin une capacité de préemption, et la constitution de réserves foncières, destinées aussi bien à l'habitat qu'à des zones économiques, offre en la matière à la communauté urbaine un outil opérationnel. Mais l'outil opérationnel majeur, en la matière, est représenté par la SEM Oppidéa, chargée de la mise en œuvre, du développement et de la gestion des opérations d'aménagement initiées sur ces réserves foncières, avec la capacité de réaliser elle-même des acquisitions. Une quinzaine de ZAC, réalisées par Oppidéa en maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de la communauté urbaine, sont ainsi en cours d'aménagement sur la ville centre et les communes périphériques, qui devraient à terme représenter environ 20 000 logements. Mais ces opérations publiques constituent cependant moins de 30% des logements construits chaque année dans l'agglomération toulousaine, rappelle Patrick Saint-Agne, président de la fédération des promoteurs immobiliers de Midi-Pyrénées.

Une densification raisonnée

Même si elle a connu un certain fléchissement, la dynamique en matière de construction de nouveaux logements paraît bel et bien réelle pour la métropole régionale. Portée il est vrai en grande partie, plus de 60%, par les investisseurs, constatent les professionnels.

Les accédants à la propriété, notamment les primo-accédants, étant ici comme ailleurs en baisse sensible. Le changement de «gouvernance », lié au changement de majorité à la ville de Toulouse et à la communauté urbaine Toulouse Métropole ne devrait pas remettre en cause une politique d'aménagement engagée d'ailleurs bien avant l'arrivée aux affaires de l'équipe précédente. Certaines inflexions, voire réorientations, peuvent cependant être envisagées. « Il est nécessaire de poursuivre l'action en faveur de la construction de nouveaux logements pour répondre à la demande et aux besoins, mais la notion de densification doit être maniée avec prudence » affirme ainsi Jean-Luc Moudenc, aujourd'hui président de la communauté urbaine après avoir reconquis le Capitole. « Le développement urbain ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie et en opposition aux souhaits des habitants ». Autre élément à prendre en compte dans l'évolution de la stratégie de la communauté urbaine en matière d'urbanisme, l'évolution des documents de planification. « Nous allons lancer l'élaboration du PLUI (plan local d'urbanisme intercommunal) en vue de son approbation fin 2018 » précise Annette Laigneau, vice-présidente de Toulouse Métropole en charge de l'urbanisme et présidente de l'AUAT (agence d'urbanisme de l'agglomération toulousaine). « Il s'agit d'un document transversal impliquant une approche globale du territoire sur l'ensemble de la communauté urbaine, avec une remise à plat et une intégration du PLH, du PDU (plan de déplacements), et du PADD (plan d'aménagement et développement durable) communautaire ».

Les logements en cours dans les nouveaux quartiers

> 45 programmes, représentant plus de 3000 logements destinés au marché libre, sociaux ou en accession sociale à la propriété, sont aujourd'hui en cours de commercialisation, en travaux ou vont prochainement être lancés dans le cadre de neuf opérations publiques d'aménagement sur Toulouse intra-muros et les communes de la périphérie appartenant à la communauté urbaine.

- **Andromède (Blagnac et Beauzelle) :**
  Green City « Les Néréïdes » (92 logements), Urbis « Play Time » (124 logements), Oppidéa et Patrimoine « îlot Sirrah » (67 logements), Colomiers Habitat (20 logements), Kaufman & Broad « La Canopée » et « Oxygen » (109 logements), Pragma et Cité Jardins « résidence Oh » (150 logements), Promologis (20 logements), Kalélithos et Patrimoine « Danaé » (120 logements), Patrimoine îlot 56 (113 logements), Habitat Toulouse « Les clairières de Barricou » (89 logements)

- **Monges-Croix du Sud (Cornebarrieu) :**
  Toulousaine d'Habitation « Le Coscoret » (64 logements), Procivis et Colomiers Habitat « Les Villas de Cornebarrieu » (71 logements), European Homes « Les Clairières de Monges » (68 logements), ADN et Patrimoine « L'Eden Rock » (52 et 34 logements)

- **Balma-Gramont Vidailhan (Balma) :**
  Oppidea et Procivis « Le Piano d'Alice » (85 logements), Flogui « Natural Home » (86 logements), Pitch Promotion « Les Vergers de Balma » (50 logements), Pragma « Villa Hedonia » (55 logements), Saint-Agne Promotion « Les Allées de Balma » (25 logement), Gotham «L'Oréa » (46 logements), Kaufman & Broad « Les Grands Chênes » (26 logements), Les Chalets habitat participatif (32 logements)

- **Tucard (Saint-Orens) :**
  Toulousaine d'Habitation « Les Magnans » (9 logements) et îlot B4 (22 logements), Sporting Promotion (22 logements), Urbis (29 logements), Procivis « Le Verger de Saint-Orens » (34 logements), ID Prom « Cosy Garden » (67 logements)

- **Ramassiers (Colomiers) :**
  Akérys « L'Orée Verte » (46 logements), Oppidéa « Clos des Vendanges » (52 logements), Oppidéa « Le Chai » (4 logements)

- **Las Fonsès (Villeneuve Tolosane) :**
  European Homes, habitat intermédiaire (29 logements), ADN Patrimoine, habitat intermédiaire (35 logements), Colomiers Habitat, habitat intermédiaire (12 logements)

- **Borderouge (Toulouse) :**
  Belin Promotion « L'île O Jardins » (203 logements), Oppidéa et Procivis « Les Jardins verticaux » (43 logements), Marignan Immobilier « Solarys » (82 logements)

- **La Cartoucherie (Toulouse) :**
  Pragma, Crédit Agricole Immobilier et Patrimoine « Résidence Swing » (164 logements), Promopyrène, Cogedim et Pitch Promotion « Perspective Sud » (142 logements), Habitat Toulouse « Les Terrasses de Badiou » (89 logements), Eiffage Immobilier et Colomiers Habitat « Signature » (96 logements), Les chalets, habitat participatif (93 logements)

- **Saint-Martin (Toulouse) :**
  Promologis habitat intermédiaire (35 logements), Icade habitat intermédiaire (36 logements)

Développement durable et programmes innovants

Les opérations en cours ou en projet vont en toute logique se poursuivre, même si leur rythme a pu se ralentir quelque peu et si leur jauge va, pour certaines, être revue à la baisse, ainsi que l'indique Gilles Broquère, maire de Fenouillet et nouveau président d'Oppidéa.
« Ces opérations ont besoin d'être humanisées, surtout en première couronne ou la question de la densification est sensible, même si elle est inévitable. Il s'agit de réussir à construire de véritables nouveaux quartiers ». Des quartiers qui dessinent le visage de la métropole de demain, dont la réalisation s'articule sur un plusieurs priorités. Le développement durable avec la notion d'écoquartier, tels Vidailhan à Balma-Gramont, ou la Cartoucherie, en cours de démarrage dans Toulouse intra-muros. Un équilibre territorial ensuite, le nord-ouest avec Andromède et Monges, le nord avec le projet de Piquepeyre à Fenouillet, l'est avec Balma-Gramont, l'ouest avec les Ramassiers à Colomiers, le sud-est avec Tucard à Saint-Orens, et sur la ville centre Borderouge, la Cartoucherie, la future ZAC de Malepère ou l'aménagement de Montaudran…
Autre axe fort, une mixité fonctionnelle, à côté de la mixité sociale avec 30% de logements sociaux sans compter les logements en accession sociale à la propriété et les logements à prix maîtrisé, qui représente un ressort essentiel pour la création de quartiers

vivants. Ainsi, à côté de 4 000 logements prévus, Andromède comptera 200 000 m² de bureaux, 11 000 m² de commerces, des équipements publics, Tucard représente 11 000 m² de commerces et services avec 1 400 logements, sur la Cartoucherie 3 200 logements voisineront avec 90 000 m² de bureaux et 10 000 m² de surfaces commerciales, la ZAC de Malepère est en cours d'élaboration à partir d'une répartition programmatique entre logements, commerces et activités tertiaires. Dédié essentiellement aux activités liées aux domaines aéronautique et spatial le site Montaudran Aerospace associera pour sa part à celles-ci quelque 1100 logements…

Ces nouveaux quartiers ont enfin vocation à devenir aussi des lieux d'innovation, voire d'expérimentation en matière de logement. En témoignent aussi bien la mise en œuvre d'opérations d'habitat intermédiaire à coût maîtrisé se rapprochant de la maison individuelle, à la suite d'un appel à idées d'Oppidéa, Tucard, la Fonses et Saint-Martin du Touch, que le lancement de programmes d'habitat participatif avec des coopératives d'habitant, appuyés sur un bailleur social, sur la Cartoucherie et Vidailhan, ou les projets de logements évolutifs et adaptables aux personnes fragilisées, toujours lancés par Oppidéa, sur Andromède. « Des programmes qui pourront permettre de faire évoluer la conception des logements et être éventuellement reproduits sur d'autres sites » assure Gilles Broquère.

> Gilles Broquère

Maire de Fenouillet
Président de la SEM Oppidéa

L'aménagement, notre cœur de métier

> 2014 représente pour la SEM Oppidéa une année de transition. Nous devons nous recentrer sur notre cœur de métier : l'aménagement. Ce qui implique quelques inflexions dans notre stratégie, en fonction des orientations définies par la nouvelle « gouvernance » liée au changement de majorité à la communauté urbaine, dont nous sommes l'outil opérationnel. Pour dire les choses concrètement il se peut que certaines opérations soient revues à la baisse, en fonction du constat opéré par les communes concernées, par exemple à Balma ou à Saint-Orens, mais il est clair que nous allons poursuivre notre politique de développement et de construction de logements pour répondre aux besoins liés à la croissance démographique de la métropole.

Au total, une vingtaine d'opérations sont actuellement en cours, avec des opérations déjà anciennes, comme Andromède ou Monges, au nord-ouest, d'autres qui démarrent, telles la Cartoucherie, ou Montaudran. Si une certaine densification demeure nécessaire, nous seront particulièrement attentif à une bonne insertion de ces opérations dans leur environnement. Car il s'agit d'un gage de succès. Il est indispensable qu'elles soient bien acceptées par les riverains, et non pas perçues comme des « pièces rapportées » sur le tissu urbain préexistant. Aujourd'hui la communauté urbaine élabore une nouvelle politique en matière d'urbanisme et de logement. Il est clair que certaines priorités vont perdurer, par exemple la volonté de produire des logements à prix maîtrisés qui permettent l'accès à la propriété au plus grand nombre, et notamment aux primo-accédants. A cet égard, il faudra vérifier si les nouvelles mesures annoncées par le gouvernement, qui vont dans le bon sens, concernant par exemple le prêt à taux zéro, renforcé il faut le souligner par un PTZ local, produisent l'effet escompté. Certaines initiatives d'Oppidéa, telles l'appel à projets concernant l'habitat intermédiaire, méritent d'être approfondies. Par contre la SEM demeure dans un équilibre financier précaire. Un audit est en cours. Les conclusions doivent être rendues au mois d'octobre, elles nous permettront d'y voir plus clair.

Des opérations qui confortent le dynamisme de Blagnac

> Bernard Keller

Maire de Blagnac, Vice-président de la communauté urbaine Toulouse Métropole

> La poursuite de la construction de nouveaux logements demeure un axe fort de notre politique en matière d'urbanisme. L'aménagement du nouveau quartier Andromède représente bien entendu un élément majeur de cette démarche. Au-delà de la poursuite, prioritaire, des première et deuxième phases, nous réfléchissons à une inflexion pour la troisième phase, dans la perspective d'une diversification de la typologie de l'habitat. Nous donnerions plus de place, par exemple, à l'habitat individuel, sous forme de maisons de ville, de maisons en bande. Mais à côté des logements Andromède conforte aussi sa dimension économique avec, récemment, le démarrage des travaux des immeubles des groupes Safran et Akka Technologies. Le choix de construire 100 000 m² d'activités tertiaires le long de la voie rapide se trouve largement justifié. Nous poursuivons par ailleurs l'aménagement des autres quartiers de Blagnac, mais dans l'esprit d'une densification très modérée et contrôlée, en privilégiant certains axes, le long de la ligne de tramway, de la route de Grenade. Une dizaine d'opérations sont ainsi en cours avec de petits immeubles, pour l'essentiel, en R+2 ou R+3. L'habitat social est également concerné à travers les opérations de restructuration menées par la Cité Jardins sur la place de Verdun et la résidence des Saules. Plusieurs équipements publics sont par ailleurs à l'ordre du jour, avec par exemple la construction d'un nouveau gymnase, d'une nouvelle école, d'un foyer pour jeunes travailleurs sur Andromède, la deuxième tranche de la rénovation du complexe sportif de Naudin, un équipement petite enfance près d'Odyssud... La fin de l'année et le début 2015 vont être marqués par plusieurs évènements d'importance : la livraison d'Aéroscopia en vue d'une inauguration au mois de janvier 2015 et la mise en service de la ligne de tramway Envol qui assure la desserte de l'aéroport. A ce sujet, il faut également noter les projets concernant la restructuration de la partie aviation d'affaires de la plateforme aéroportuaire. Des opérations et des équipements qui renforcent la vocation aéronautique de Blagnac avec un secteur industriel qui représente une part conséquente des 39 000 emplois dont bénéficie la commune. ■

Groupe Safran - Andromède

Avec des opérations d'aménagements développant la plus importante offre de logements de l'agglomération toulousaine, le nord-ouest de celle-ci, fort de son potentiel d'emplois, répond à un principe-clé de la stratégie d'urbanisme de la communauté urbaine : rapprocher l'habitat des zones d'activité.

Nord Ouest. Economie et habitat, un dialogue fructueux

> Il y a quelques semaines était posée la première pierre de l'immeuble de bureaux de l'immeuble du groupe Safran, sur le nouveau quartier Andromède. Suivi peu de temps après par celui de la société Akka Technologies. Deux bâtiments destinés à accueillir plusieurs centaines de personnes. Qui vont s'ajouter aux près de 40 000 emplois salariés que compte aujourd'hui, pour une population d'environ 25 000 habitants, la commune de Blagnac. Des emplois qui assurent aussi une certaine diversification, avec ces activités tertiaires, pour un secteur qui articule depuis de nombreuses années son développement sur l'aéronautique, industrielle avec les groupes Airbus, ATR et un ensemble de sociétés périphériques, ou commerciale avec une plateforme aéroportuaire qui demeure l'une des premières de l'Hexagone, région parisienne exceptée, en termes de trafic. Le maire de Blagnac, Bernard Keller, se félicite à cet égard, à juste titre, du succès et de l'attractivité du site pour des groupes d'envergure internationale. «Lorsque l'on évoquait, au lancement d'Andromède, le projet d'un ensemble d'activités tertiaires de haut niveau, avec 100 000 m2 de bureaux prévus sur cette opération nouvelle d'urbanisme, avec une ligne d'immeubles dédiés situés le long de la voie rapide face au site de montage de l'Airbus A380, certains faisaient montre de scepticisme. Aujourd'hui les faits nous donnent raison et démontrent la pertinence de nos choix stratégiques ». La mixité fonctionnelle demeure en effet, avec une attention particulière portée aux principes du développement durable, l'un des axes forts de l'aménagement du nouveau quartier Andromède. Cette opération, sous la maîtrise d'ouvrage de la communauté urbaine Toulouse Métropole, véritable nouveau plan de ville sur les communes de Blagnac et Beauzelle, représente sans conteste

une véritable opération phare dans le développement urbain de la métropole avec 4 000 logements programmés à terme à côté des locaux d'activités, de services, des surfaces commerciales et un ensemble d'équipements publics. La construction de nouveaux logements à Blagnac et sur l'ensemble de son bassin de vie, l'ensemble des communes de l'ancien SIVOM Blagnac Constellation, va logiquement de pair avec le potentiel d'emplois offert par celui-ci. Et répond à l'un des principes qui prévaut désormais sur l'ensemble de l'agglomération : rapprocher l'habitat des zones d'activités. La desserte de la zone par la première ligne de tramway contribue encore à rapprocher celle-ci de la ville-centre.

Nouveau quartier et centre ancien

Aujourd'hui plus d'un millier de logements sont déjà occupés et plus de 350 sont en cours de livraison ou vont l'être dans les prochains mois. Entre autres les programmes d'Urbis, avec 48 logements, de Stradim, 44 logements, de Green City, 92 logements, de Nexity, un programme social de 18 logements avec Promologis, un foyer de jeunes travailleurs de 98 logements et chambre réalisé par le groupe Les Chalets. Un programme novateur d'habitat mixte adapté à la dépendance est par ailleurs en cours. Enfin plusieurs équipements, avec l'ouverture dés cette rentrée d'un groupe scolaire et la construction d'un gymnase, répondent à des besoins de services de proximité. La poursuite de l'aménagement d'Andromède s'inscrit aussi dans les nouvelles orientations définies par la communauté urbaine dans la perspective d'une certaine modération de la densité. La phase suivante devrait en effet permettre la mise en œuvre d'une typologie d'habitat plus diversifiée avec une part plus importante de maisons individuelles, pour l'essentiel des maisons de ville en bande, ou des logements intermédiaires. Complémentaire de ce nouveau quartier. D'autres opérations sont en cours qui concernent la valorisation du centre ancien, avec le programme «Blagnac-centre 2020 », ou les quartiers proches de celui-ci et le long des axes de circulation. Route de Grenade avec une résidence Acantys Réalisations de 39 logements, ou une opération de 26 logements par le groupe de logement social Promologis, rue de Guyenne avec 50 logements réalisés par Vinci. Au centre avec 65 logements par Acantys, 27 logements par Ruggieri Gestion, 20 logements rue Saint Exupère, 12 logements par Flogui Promotion. Le groupe d'habitat social La Cité Jardins parachevant pour sa part la restructuration de la cité des Saules avec 196 logements. Des opérations qui vont de pair avec la requalification de la voirie et des espaces publics vers le gravier de Garonne. En parallèle d'Andromède, une autre opération, Monges-Croix-du-Sud, sur la commune de Cornebarrieu, prolonge le plan d'aménagement urbain au nord-ouest de l'agglomération. De moindre envergure, avec un millier de logements, elle se traduit par la réalisation d'un véritable quartier résidentiel dans un environnement naturel préservé, intégrant aussi divers équipements, tel un groupe scolaire. 200 à 300 logements, destinés au marché libre, sociaux, ou en accession sociale, sont actuellement en cours avec les programmes d'Européan Homes, 68 logements, de Procivis et Colomiers Habitat, 71 logements, de la Toulousaine d'Habitation, 64 logements, des groupes ADN et Patrimoine, 86 logements.

Un dynamisme renforcé

Au début du mois de Juillet, Jean-Luc Moudenc, président de la communauté urbaine et d'Europolia, la société publique locale d'aménagement chargée de la réalisation du futur Parc des Expositions, sur la commune d'Aussonne, présentait les modalités d'appels d'offres pour le lancement des travaux. Cet équipement structurant, avec 40 000 m^2 couverts extensibles à 80 000 m^2, desservi par un prolongement de la ligne de tramway, aura vocation à rayonner bien au-delà de l'agglomération toulousaine. Il doit aussi permettre de contribuer à renforcer encore le dynamisme de tout le nord-ouest de celle-ci. Son ouverture est en principe prévue courant 2017. En principe car, le président d'Europolia ne le cachait pas, les difficultés budgétaires des collectivités, confrontées à la baisse des dotations de l'Etat, impliquent de chercher des financements complémentaires pour sa réalisation. Mais même si elle était appeler à connaître d'éventuels retards, la réalisation du Parc des Expositions n'est en aucune manière remise en cause, offrant ainsi une attractivité supplémentaire au secteur. Sur la commune de Seilh, le site de Laubis est concerné par un projet d'aménagement, anticipant cette attractivité, sélectionné comme lauréat du concours international d'urbanisme Europan 10.

Conçu comme un écoquartier à haute qualité environnementale, ce projet innovant prévoit la construction de 600 logements, avec des équipements publics et des services, particulièrement bien intégrés au site, avec une maîtrise d'ouvrage assurée par la communauté urbaine. Mais la nouvelle municipalité issue des urnes est aujourd'hui défavorable à la réalisation de cette opération, dont la réalisation n'est donc plus assurée. Bénéficiant d'une situation privilégiée à la lisière de la forêt de Bouconne, Mondonville, confrontée aussi de ce fait à une demande importante est quant à elle passée à la phase opérationnelle de son projet d'aménagement «cœur de ville ».

Un projet d'ensemble qui implique, à côté de la construction d'une nouvelle mairie, d'une médiathèque et la requalification des espaces publics, la réalisation d'un ensemble de 125 logements, dont 25% de logements sociaux, confié à Kaufman & Broad et à la Cité Jardins pour les logements sociaux.

AUZEVILLE TOLOSANE - OPUS VERDE - PITCH PROMOTION

SICOVAL, un développement raisonné économe du territoire

Au sud-est de la métropole toulousaine, la communauté d'agglomération du SICOVAL met en œuvre, en matière d'urbanisme et de logement, une stratégie à la mesure de sa croissance démographique en préservant l'hétérogénéité de son territoire.

> Lorsqu'on interroge les élus de la communauté d'agglomération du SICOVAL sur les raisons qui justifiaient le fait qu'ils n'aient pas choisi de rejoindre, lors de sa création en 2008, leur réponse repose sur deux arguments.

Le premier, au-delà des questions de personne, concerne l'antériorité d'une structure intercommunale qui a su mettre en œuvre un niveau d'intégration des collectivités qui la compose, en matière de planification, de fiscalité notamment, qui aurait été revu à la baisse dans cette hypothèse.

Le second est lié à la dimension et à l'hétérogénéité d'un territoire qui s'étend des portes de Toulouse aux confins de l'Aude et du Tarn, dans le Lauragais. Une dimension et des caractéristiques rurales pour certaines qui aurait de fait interdit à la totalité des communes membres d'intégrer un EPCI (Etablissement public de coopération intercommunale) de type communauté urbaine. «Notre philosophie et notre stratégie, depuis le début, vise à promouvoir un développement équilibré de notre territoire dans toutes ses composantes » affirme Claude Ducert, le nouveau président du SICOVAL. « Ce qui implique de mettre en œuvre une action qui favorise l'attractivité, sur le plan économique notamment, qui réponde, à travers la construction de logements, à une croissance démographique importante, mais aussi d'appuyer ce développement sur les principes qui fondent notre politique en matière d'occupation de l'espace en préservant la qualité de vie ». Selon les projections, la population des 36 communes

RAMONVILLE - LES NOUVELLES FLORALIES - GROUPE DES CHALETS

qui composent la communauté d'agglomération du SICOVAL, environ 75 000 habitants aujourd'hui, devrait frôler 100 000 personnes d'ici à 2030. Une progression qui implique des mesures à la hauteur de l'enjeu.
Avec deux axes forts, un programme local de l'habitat prévoyant la construction d'un millier de nouveaux logements par an, une urbanisation limitée à 20% du territoire, 60% devant être réservés à des espaces agricoles et naturels, et 20% réservés à des choix d'aménagements ultérieurs.
Des principes de fait susceptibles de répondre aux préconisations du SCOT qui prévoient d'urbaniser en priorité les communes situés dans la zone qualifiée « ville dense », à savoir, en l'occurrence, celles situées en priorité au contact direct de la ville centre de la métropole, en particulier Ramonville-Saint-Agne, Auzeville, Castanet-Tolosan. La grande majorité des communes du SICOVAL, de fait, compte moins de 1000 habitants, seules Ramonville et Castanet rassemblent plus de 10 000 habitants.

Opération tiroir

Deux opérations majeures sont emblématiques de cette politique d'urbanisation. L'une, en cours, sur la commune de Ramonville, concerne l'aménagement d'un futur écoquartier dans le secteur Floralies-Maragon. Situé sur les côteaux à l'ouest du cœur de ville et de la route de Toulouse, le projet s'articule autour d'une opération de rénovation urbaine avec la reconstruction d'une ancienne copropriété dégradée. Confié au groupe d'habitat social Les Chalets, le programme s'organise en deux phases dans le cadre d'une « opération tiroir ». Elle implique la construction d'une résidence « Les nouvelles Floralies » de 311 logements, dont 140 en accession sociale à la propriété dans le cadre de petits collectifs, auxquels s'ajoutent onze maisons de ville et une douzaine de logements intermédiaires. Une deuxième phase est prévue de 2015 à 2018 avec la construction de 200 logements, locatifs, en accession classique ou sociale. Originalité de l'opération, 14 logements participent d'un programme d'habitat coopératif dans le cadre d'une SCI APP (accession sociale à la propriété). Mais ce programme s'inscrit plus largement dans un projet urbain, l'aménagement de l'ensemble du secteur. Sur près de 16 hectares, la ville a prévu de réaliser ici un véritable nouveau quartier. A l'horizon 2025 près de 900 logements devraient voir le jour avec environ 6 000 m2 d'équipements publics, d'activités tertiaires et de surfaces commerciales, avec deux priorités : la mixité sociale et le développement durable.
Si l'aménagement du quartier Floralies-Maragon doit être réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Ramonville, le projet Innométro aura pour maître d'ouvrage le SICOVAL. Le prolongement de la ligne B du métro, sur plus de 5 kms, en desservant l'ensemble du parc d'activité Labège Innopôle, prévu pour la fin 2018, offre l'occasion de restructurer l'ensemble de cette vaste zone en dessinant de nouvelles formes urbaines, associant locaux d'activités, habitat, avec un travail qualitatif sur la qualité

de l'urbanisme, de l'architecture et des aménagements paysagers. Une mixité des fonctions valorisée par une desserte rapide grâce aux transports en commun. Le programme d'aménagement s'inscrit ainsi que l'ensemble de l'axe du métro, depuis l'actuelle tête de ligne à Ramonville, jusqu'au futur terminus de la Cadène, à Labège, situé près de la gare SNCF, avec la création d'un pôle multimodal appelé à devenir une porte d'entrée de la métropole pour tout le sud-est toulousain. Une reconfiguration qui implique une densification du bâti et une requalification des espaces et des bâtiments existants, avec un point fort : un secteur d'une trentaine d'hectare, autour du futur terminus réservé à la construction de plusieurs centaines de logements à côté d'activités tertiaires et de services.

Des programmes de logements innovants

Les opérations d'urbanisme et d'aménagement peuvent ainsi, dans le cadre d'une compétence partagée, sont ainsi susceptibles d'être réalisées soit par les communes parties prenantes de la communauté d'agglomération soit par le SICOVAL lui-même. Au titre de celui-ci on peut citer par exemple l'aménagement du quartier Couloumié à Belberaud (99 logements), ceux d'En Cabos à Labastide-Beauvoir (71 logements), du quartier Bourdette à Montlaur (109 logements), de la résidence En Turet à Ayguesvives (92 logements), du quartier Canto Coucut à Deyme (94 logements), du secteur du Pont de Bois à Auzeville (433 logements familiaux et 489 logements étudiants). Entre autre exemple d'opération réalisée, comme Floralies-Maragon, directement par une commune, la ZAC de Rabaudy, à Castanet, doit accueillir à terme environ 300 logements sur une vingtaine d'hectares. Des opérations qui peuvent aussi être le cadre de programmes particulièrement innovants en matière de logement. Outre le programme d'habitat participatif en cours dans le cadre des Floralies, à Ramonville, une opération pilote d'habitat individuel dense vient d'être livrée à Auzeville sur la ZAC du Pont de Bois.

Une initiative lancée par l'association AMO (Architectes et Maîtres d'ouvrage) qui répond à la volonté de valider des solutions adaptées au marché en tenant compte des contraintes économiques et environnementales. 55 logements, labellisés BBC, pavillons en bande et en duplex, construits sur une parcelle mise à disposition par la communauté d'agglomération.

L'originalité de l'opération réside dans une conception et une mise en œuvre collective associant trois architectes et quatre maîtres d'ouvrages, deux promoteurs privés et deux organismes HLM. Des logements à prix maîtrisés, 2 200 euros le m² pour 15 logements en accession sociale, 2 600 euros à 3 000 euros le m² pour les autres. Une opération en conformité avec les prescriptions du PLH, susceptible de ce fait, souligne François-Régis Valette, maire d'Auzeville, d'être reproduite, en toute éventualité, sur d'autres sites. ■

> Alain Serieys

Vice-président du SICOVAL chargé de l'aménagement de l'espace et de l'habitat

La production de nouveaux logements s'inscrit dans les objectifs du PLH

> L'action du SICOVAL, en matière d'urbanisme et de logement, s'articule autour de deux principes majeurs. Tout d'abord développer une politique d'accueil susceptible d'apporter une réponse à la croissance démographique dont nous bénéficions, inscrire ensuite celle-ci dans la recherche d'un équilibre sur l'ensemble de notre territoire. Le PLH représente l'outil opérationnel de cette double volonté.

Nous en sommes aujourd'hui à la troisième version du programme local de l'habitat 2010-2016, avec des résultats qui correspondent aux objectifs quantitatifs assignés : près de 1 000 nouveaux logements sont ainsi autorisés chaque année, dont un quart de logements sociaux dans une nécessaire logique de mixité. Mais notre démarche obéit aussi à une exigence qualitative avec, pour tous les logements inscrits dans des opérations communautaires, l'obtention d'une qualification Habitat et Environnement, un critère inscrit dans la charte qualité habitat du SICOVAL. Nous avons par ailleurs la volonté de favoriser la mise sur le marché de logements à prix abordable, grâce par exemple, en ce qui concerne les bailleurs sociaux, l'accession sociale à la propriété, la création de petits lots à bâtir à moins de 90 000 euros, pour l'habitat individuel, ou pour les logements collectifs des prix n'excédant pas 2 700 euros le m².

Il existe sur ces points un réel consensus de l'ensemble des élus du SICOVAL. Mais la question de l'urbanisation demeure aussi étroitement liée à celle des transports. A ce titre le projet Innométro, qui repose sur un vaste programme d'aménagement le long du prolongement de la ligne B du métro, jusqu'au terminus de la Cadène, représente un bon exemple de cette stratégie.

D'autant que ce projet repose sur une logique de mixité fonctionnelle en associant à la construction de logements la réalisation, ou la restructuration, d'espaces commerciaux et d'activités économiques. Mais il ne faut pas oublier que l'ensemble de notre politique d'aménagement, donc d'urbanisation, obéit aussi aux préconisations du SCOT qui prévoient une urbanisation différenciée en fonction de la situation, appartenance ou non à la « ville dense », des communes concernées. ■

Murétain, le sud en mouvement

Territoire de transition entre le cœur de la métropole toulousaine et les espaces ruraux au sud du département, le murétain s'efforce de faire face à la pression démographique avec une production conséquente de logements neufs, dans le cadre d'un urbanisme astreint aux règles d'une rigoureuse planification.

> André Mandement

Maire de Muret et Président de la communauté d'agglomération du murétain

> La communauté d'agglomération du murétain met en œuvre une révision de son programme local de l'habitat. Les orientations du nouveau PLH, prévu pour la durée 2014-2019, s'inscrivent dans un constat clairement affirmé en préambule. Un constat qui pose les enjeux liés au logement, et plus globalement à l'aménagement de l'espace sur le territoire de la communauté d'agglomération. Forte de seize communes, avec près de 90 000 habitants, la communauté d'agglomération du murétain s'affirme comme un territoire en net développement au sud de la métropole toulousaine.
Un territoire caractérisé par trois éléments majeurs qui ont une incidence directe sur la question du logement. Le premier concerne une mutation qui se traduit par le passage d'un territoire péri-urbain à l'urbanisation extensive à une véritable composante urbaine de l'agglomération toulousaine. Le second est lié au contexte général du marché du logement avec les difficultés d'accès que l'on connaît pour les accédants, et notamment les primo-accédants. Une situation qui se traduit pratiquement, sur le murétain, par un assez net ralentissement de l'activité immobilière. Le troisième relève des évolutions de la société qui impliquent une nécessaire réflexion sur une approche plus qualitative, en fonction de publics diversifiés, des formes d'habitat. Au final le PLH prévoit la construction de 600 à 700 logements par an sur la durée du programme, avec une règle impérative : rompre avec une ouverture foncière tout azimuth, génératrice de charges d'urbanisation et d'équipement particulièrement élevées pour les collectivités.

Optimiser la maîtrise foncière

André Mandement, maire de Muret et président de la communauté d'agglomération du muré-

tain revendique à la fois des relations de proximité et des synergies pleinement assumées avec la métropole toulousaine mais aussi la spécificité du territoire de la CAM. «Muret et le murétain en général sont une porte d'entrée de Toulouse. Les flux quotidiens dans les deux sens, sont importants. Nous sommes d'ailleurs partie prenante du réseau de transports en commun, Tisséo. Pour autant le murétain, historiquement, démographiquement et économiquement représente une entité à part entière. Qui s'est constitué autour d'une ville qui offre un ensemble complet de services et s'est toujours affirmée comme une véritable ville-centre pour son bassin de vie. Nous sommes un territoire de transition entre les secteurs les plus urbanisés de la métropole et les zones plus rurales au sud du département. Notre stratégie de développement doit prendre en compte cette réalité ». Une démarche qui passe notamment par une meilleure maîtrise foncière. Car si le potentiel foncier est particulièrement important, notamment dans les zones les moins urbanisées, la mobilisation de celui-ci reste aléatoire.
Les réserves foncières publiques demeurent en outre relativement rares, ce qui hypothèque le lancement d'opérations d'aménagement.
« Nous devons impérativement mettre en œuvre une politique d'accueil qui réponde à notre croissance démographique. Lors de la création de la communauté urbaine, celle-ci comptait moins de 63 000 habitants » souligne André Mandement. « Mais cette politique doit aussi s'inscrire dans un rééquilibrage en privilégiant certains secteurs en relation avec la proximité des services et des axes de communication ». Des secteurs qui doivent en outre relever des principes affichés par le SCOT de la grande agglomération toulousaine.

Un démarche de prospective urbaine

Des principes qui s'appliquent en toute logique à la politique mise en œuvre en la matière par la ville de Muret. Avec, indique André Mandement, une limitation dans un premier temps des constructions autorisées. «Nous avons du avant tout résorber le « trop construit ». Entre 2008 et 2013 nous avons par exemple accordés seulement 650 permis de construire, alors qu'une commune comme Eaunes, qui compte 4 000 habitants contre 25 000 habitants pour Muret, en a accordé 500. Avec plus de 5 800 hectares la commune ne manque pas de place, mais nous voulons avant tout éviter une urbanisation pavillonnaire anarchique, très consommatrice d'espace et qui se traduit par un véritable mitage du paysage. » En substance, la municipalité souhaite éviter les constructions nouvelles sur les côteaux en rive droite de la Garonne et travaille sur un aménagement privilégiant une zone à urbaniser au sud de la ville.
Le premier acte de celle-ci concerne la ZAC « Porte des Pyrénées », dédiée à des activités commerciales mais qui impliquera aussi, de façon modérée, la construction de logements. Aujourd'hui la communauté d'agglomération délibère sur la cession d'une première parcelle de 11 hectares, qui marquera le lancement opérationnel d'une opération en attente depuis plusieurs années dans un esprit « éco-compatible ». L'autre élément de cette stratégie s'inscrit dans le projet global « Muret 2025 ». « Il s'agit d'une démarche prospective destinée à dessiner le nouveau visage de la ville, avec une extension bien planifiée, d'ici dix à quinze ans ».
Concrètement le projet, articulé sur la « Porte des Pyrénées », impliquera l'urbanisation de quelques 400 hectares, à proximité de l'échangeur avec la voie rapide, avec en perspective la construction de plusieurs centaines de logements, associés à des services et des équipements divers. L'autre pôle de développement se situe à l'entrée nord avec des locaux d'activités et un équipement culturel, un cinéma multiplex, ainsi qu'une opération de rénovation urbaine portant sur une vaste opération de requalification d'un quartier d'habitat social. Réalisée par le groupe HLM Promologis, celle-ci implique, après démolition des anciennes barres, la construction de 221 logements, locatifs et en accession sociale à la propriété. Après la livraison d'une première tranche, la deuxième phase doit être prochainement lancée. « Il s'agit en fait, en associant l'aménagement des espaces publics, d'une restructuration de tout ce pan de ville » explique André Mandement.

Des opérations publiques d'aménagement

Les autres enjeux prioritaires concernent les communes en contact direct avec la métropole, appartenant de ce fait à la « ville dense », notamment Portet-sur-Garone, Pinsaguel, Roquettes.
Un secteur qui concentre une majeure partie de l'activité économique de la CAM, en particulier avec le pôle commercial de Portet. La problématique de l'urbanisation se pose ici avec une acuité particulière. Plusieurs opérations publiques d'aménagement sont ainsi en instance qui doivent se traduire par une offre conséquente en matière de nouveaux logements.
Limitrophe de la ville rose, Portet-sur-Garonne joue la carte d'une mise en valeur du noyau villageois de son centre bourg en comblant les vides du tissu urbain par de petites opérations très qualitatives. Mais un projet d'envergure est en cours sur le site de Ferrié-Palarin, à proximité de la gare, avec l'aménagement dans le cadre d'une ZAC susceptible d'accueillir, d'après les études préalables, 800 à 1000 logements, collectifs ou maisons individuelles, avec des équipements publics.
Une autre opération d'importance est aussi à l'étude, toujours sous maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération, à la jonction des communes de Pinsaguel et de Roquettes, avec plus de 60 hectares à aménager permettant la construction d'environ 700 logements. « Des opérations qui font aujourd'hui l'objet d'une réflexion approfondie, avec une remise à plat et peut-être, compte-tenu de la conjoncture, une révision à la baisse des projets originels » précise André Mandement. ■

La Location Accession (PSLA) de plus en plus prisée

Immobilier Mode d'Emploi fait le point sur ce système très avantageux pour les acquéreurs.

> Parmi les outils qui existent pour permettre aux particuliers répondants aux critères d'éligibilité, il existe un système totalement sécurisé qui est le principe de la location accession tel qu'il vous est expliqué ci-après.
Pour la région, le monde HLM est particulièrement mobilisé et propose sur de nombreux logements neufs accessibles selon le principe du PSLA et encore éligibles à la TVA 5,5 %.

Qu'est ce que le PSLA?

Le prêt social location accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété.
Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent un logement neuf dans des opérations immobilières agréées par l'Etat.
Ce système a été conçu pour les primo accédants, mais ne leur est pas strictement réservé.
Il peut d'ailleurs constituer une bonne solution pour ceux qui veulent financer leur acquisition par la vente de leur premier logement, la phase locative leur permettant d'attendre tranquillement que cette vente soit effective, sans être obligé de prendre un crédit relais.
Le PSLA s'adresse plus généralement à des ménages bénéficiant de ressources modestes et ne disposant pas forcément d'apport personnel. Ces plafonds de ressources sont définis par un arrêté du 2/12/2005 et modifiés par un arrêté du 7/04/2009.

Le PSLA se caractérise par un dispositif d'acquisition qui s'exécute en 2 temps :

- D'abord en passant par une phase locative qui ne peut excéder 5 ans. Ce délai est variable selon les opérateurs et 5 ans est la durée figurant dans les documentations institutionnelles.

En réalité, l'acquéreur peut déterminer une période bien plus courte s'il le décide.

- Puis en accédant définitivement, et à tout moment, à la propriété.

Pour **1 personne** destinée à occuper le logement
Plafond de 23 688,00 €

Pour **2 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 31 588,00 €

Pour **3 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 36 538,00 €

Pour **4 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 40 488,00 €

Pour **5 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 44 425,00 €

Les plafonds de ressources

En ce qui concerne notre région, les zones B et C sont essentiellement concernées. (Voir tableau ci-dessus)

Les avantages du logement en PSLA

Avec le prêt social location-accession, il est proposé au plus grand nombre de ménages de devenir propriétaires de leur logement principal.

Le PSLA permet d'acquérir un logement neuf en ayant la garantie d'un prix plafonné lors de l'acte de rachat, et en bénéficiant de conditions économiques très avantageuses :

- Prix de vente attractifs de logements bénéficiant d'une TVA réduite de 5,5 % ou 7 % selon les opérations ayant fait l'objet d'un agrément avant le 1er janvier 2012. Réalisant d'un coup une économie importante sur le prix de vente du logement neuf.
- Garantie d'achat à un prix fixe : le prix de vente au 1er janvier 2011 doit respecter les plafonds définis, à savoir : Prix maximum de 2670,00 € en zone B1, 2330,00 € en zone B2, 2040,00 € en zone C, et au 1er janvier 2012, 2844 €/m² utile en zone B et 2172 € en zone C
- Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans. Seule la Taxe d'Habitation est à régler.
- Frais de notaire réduits
- Prêt à Taux Zéro plus (PTZ+). Il est possible de cumuler les avantages du PTZ+ et de la location accession.
- Accès aux aides au logement (APL accession)
- La sécurisation HLM sur le contrat de vente et le contrat de location accession. Elle consiste en une garantie de rachat et de relogement ainsi que d'une assurance revente en cas d'incidents de la vie (sans coûts supplémentaires).

> *Repère*

Plus d'informations :

Contacter les organismes figurant dans notre carnet d'adresse des opérateurs

www.developpement-durable.gouv.fr - rechercher PSLA

www.hlm.coop - rechercher PSLA

LES COORDONNEES DES OPÉRATEURS			
Nom Promoteur	**Adresse**	**Site Web**	**Téléphone**
Coopérative Toulousaine d'Habitations	20 rue de Metz 31000 Toulouse	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Habitat Toulouse	27, rue Roquelaine 31069 Toulouse cedex	accession@habitatoulouse.fr www.habitatoulouse.fr	05 82 52 32 42 05 82 52 32 31 05 82 52 32 46
La Cité Jardins	18, rue de Guyenne BP 90041 31702 Blagnac cedex	contact@hlm-jardins.fr	05 61 71 79 94
Groupe Promologis	154bis, Allée de Barcelone BP 58505 31685 Toulouse Cedex 6	www.promologis.fr	09 70 80 85 85
Colomiers Habitat	8, Allée du Lauragais BP 70131 31772 Colomiers Cedex	www.colomiers-habitat.fr	0 811 567 567
Groupe des Chalets	30, rue de Metz 31000 Toulouse	www.groupedeschalets.com	0 810 051 810
Tarn et Garonne Habitat	401, bd Irénée Bonnafous BP 239 82002 Montauban Cedex		05 63 91 70 00
Procivis MP	30 bvd Carnot 31000 TOULOUSE	www.procivis-mp.com	05 34 41 58 58

BOUWFONDS MARIGNAN - LES BASTIDES DE FLORE

Acheter un logement neuf à un promoteur

« La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.» (Article 1601-3 du Code Civil).

> La V.E.F.A est régie par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 ainsi que par les Articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le logement vendu peut être un appartement (cas le plus courant) ou une maison individuelle (cas des « lotissements en village », ou des copropriétés horizontales).
La loi prévoit un mécanisme qui s'échelonne dans le temps : la VEFA connaît un contrat préliminaire (contrat de réservation) et un contrat définitif.

Le mécanisme de la VEFA peut être résumé en 6 points principaux

1. La signature du contrat de réservation
Le promoteur fournit les plans et une description sommaire du logement ainsi que les conditions particulières (prix, notaire, numéro de permis de construire, architecte, délai de réalisation de la vente, date de livraison)
L'acquéreur verse un dépôt de garantie égal à 5% maximum du prix de vente prévisionnel du logement.

2. La réception du contrat de réservation
L'acquéreur dispose de 7 jours après la date de réception pour accepter ou se rétracter. En cas de rétraction, il doit le faire savoir par AR.

3. La réception du contrat définitif
Le délai de 7 jours est passé, le contrat de réservation est acquis.
L'acquéreur reçoit le contrat définitif au moins 1 mois avant sa signature chez le notaire.

4. La signature du contrat définitif
L'acquéreur devient propriétaire du logement, mais n'en a pas encore la jouissance.

5. La construction du logement
L'acquéreur effectue des paiements échelonnés (en pourcentage du prix), au fur et à mesure de l'évolution de la construction.

Détail des paiements	Appart.	Maison
A l'achèvement des fondations	35%	20%
A la mise hors d'eau (toiture)	70%	45%
Achèvement des travaux	95%	85%
Solde à la livraison	5%	15%

6. La livraison du logement

Trois cas sont possibles :

• L'acquéreur accepte la livraison
- Signature du procès verbal de livraison sans réserve
- Paiement du solde
- Remise des clefs

• L'acquéreur accepte la livraison, mais formule des réserves
- Constat de certaines défectuosités ou dysfonctionnements des équipements ne vous empêchant pas d'habiter les lieux
- Signalement de ces problèmes (vices apparents) dans le procès verbal de livraison
- Paiement du solde
- Le promoteur s'engage à réparer les défectuosités dans le mois qui suit
- Le promoteur vous remet les clefs

• L'acquéreur refuse la livraison
- Constat de graves malfaçons empêchant d'habiter le logement et nécessitant des travaux complémentaires
- Le promoteur signe un procès verbal constatant le refus de livraison
- Un nouveau rendez-vous devra être fixé ultérieurement

Refuser la livraison, c'est faire valoir que le vendeur a manqué à son obligation de délivrance (articles 1603 et 1604 du Code civil).
Dans ce cas, l'acquéreur s'expose à ce que le promoteur engage une action en vue de faire constater le caractère « livrable » du bien.

Le refus n'est donc à conseiller que s'il y a non conformité manifeste de la chose livrée au descriptif (surface, défauts graves, prestations importantes inférieures à celles promises et non « rattrapables ») ou si l'état de non-finition rend le bien impropre à sa destination.
En « VEFA », l'acquéreur a déjà acheté et il est déjà propriétaire des ouvrages au fur et à mesure de la construction ; s'il refuse la livraison, et le règlement du solde du prix (hors retenue de garantie) qui y est lié, le vendeur peut engager une simple action de recouvrement sur le versement omis.
S'il n'y a que des problèmes d'ordre mineur, fussent-ils nombreux, l'acquéreur a intérêt à accepter la livraison, quitte à relever avec beaucoup de soin tous les manquements du promoteur. C'est ce qu'on appelle les «réserves» consignées lors de la livraison. En outre, en « VEFA », l'acquéreur dispose d'un mois après la livraison pour compléter la liste des réserves de tous genres, et il dispose de la part du promoteur d'une garantie spéciale, dite des « vices apparents », qu'il peut faire jouer (judiciairement) dans un délai d'un an après la livraison si les réserves ne sont pas levées.
L'acquéreur peut alors demander soit l'annulation de la vente, soit la réduction du prix, à moins que le promoteur ne s'engage à y remédier (article 1642-1 du Code civil) !

Autre avantage : il peut consigner jusqu'à 5% du prix de vente jusqu'à ce que les réserves soient levées : cela s'appelle une retenue de garantie (article R261-14 du Code de la construction et de l'habitation).
Enfin, pour les défauts ou désordres non visibles à la livraison et qui apparaîtront ultérieurement, il dispose des mêmes garanties que l'acquéreur d'un bien achevé. ■

URBIS - RÉSIDENCE ANTHÉA

> *A savoir*

Attention : ne pas confondre «réception et livraison» !

Préalablement à toute livraison de parties privatives ou de parties communes, le promoteur en sa qualité de maître d'ouvrage doit procéder, seul et sous sa responsabilité, avec les entreprises de la construction, à la réception des bâtiments, ouvrages et équipements qu'il a fait réaliser par rapport aux marchés qu'il a conclu avec elles.C'est cette réception qui constitue le point de départ des trois garanties légales : parfait achèvement (sur la base des réserves notées à la réception), biennale et décennale.
Les éventuels manquements du promoteur dans la qualité des prestations du produit livré par rapport à ses engagements contractuels consignés dans les descriptifs annexés aux actes de vente, soit du fait de la définition des marchés ou du fait d'omission de réserves à la réception, relèvent de sa responsabilité contractuelle.
La livraison des parties privatives comme des parties communes marque quant à elle le transfert de la garde des locaux, ouvrages et équipements, ainsi que de la responsabilité d'entretien. Elle marque aussi la transmission des droits du maître d'ouvrage, aux acquéreurs pour les parties privatives et au syndicat des copropriétaires pour les parties communes, concernant la mise en jeu des garanties légales parfait achèvement, biennale et décennale.
Le promoteur passe alors du statut de maître d'ouvrage à celui de « garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage », (article 1831-1 du Code civil). Mais la livraison des parties privatives comme des parties communes a également une autre fonction : celle de faire constater par les acquéreurs la conformité du produit livré au descriptif contractuel annexé à leurs actes de vente.

Etablir son budget

La première question à se poser avant de vouloir devenir propriétaire est de savoir de quel budget l'on dispose…

> Il vous faut donc commencer par établir un plan de financement. Vous connaîtrez ainsi le montant des fonds dont vous pourrez disposer afin de déterminer le montant possible de l'opération. Il vous restera alors à faire le tour des banques pour obtenir un crédit sur mesure. Ne pas hésiter à mettre les banques en concurrence et également à consulter les courtiers qui ont pignon sur rue dans votre zone géographique.

Votre apport personnel

Faites le compte de la somme que vous pourrez investir dans votre projet sans emprunter. Vos économies constituent votre apport personnel. N'hésitez pas non plus à solliciter votre famille proche. Plus votre apport sera important, meilleures seront les conditions que vous consentira la banque.

Généralement, les banques demandent qu'au moins 10 % de l'opération soit financé par vos économies. En pratique, 20 à 30 % d'apport sont particulièrement appréciés. Si votre bas de laine n'est pas suffisamment garni, un certain nombre de petits prêts permettent de gonfler votre apport. Il s'agit principalement du prêt 1 % logement d'Action Logement, du prêt fonctionnaire, des prêts des caisses de retraite, des prêts départementaux, régionaux ou municipaux. En effet, il arrive de plus en plus fréquemment que les Mairies propose un complément de prêt. Le prêt à taux 0 % est également assimilé à de l'apport personnel.

Enfin, si vos revenus sont suffisants, certains établissements financiers accepteront de vous prêter 100 % de l'opération. Bien entendu, cette solution est plus onéreuse. Dans le cas où votre famille vous prête de l'argent, il est conseillé de rédiger par écrit les conditions du prêt et les modalités de remboursement.

Votre capacité d'endettement

Une fois l'inventaire de vos économies établi, il vous faut déterminer votre capacité de remboursement. Listez d'un côté l'ensemble de vos ressources et de l'autre vos dépenses et charges. Vous évaluerez ainsi le montant maximal que vous pourrez consacrer chaque mois au remboursement. La règle d'or consiste à respecter votre capacité d'endettement qui ne doit pas dépasser 33 % de vos revenus. Au-delà, il y a risque de surendettement… Une précaution importante à prendre en considération est d'éviter d'avoir des comptes trop souvent à découvert. Votre banquier étudiera l'historique de votre compte bancaire pour connaître votre comportement face à la gestion de vos revenus.

Les aides possibles

Il existe deux types de prêts aidés par l'État, les prêts conventionnés et le prêt à taux 0 % (voir article PTZ Duflot). Vous pouvez soit obtenir un Prêt conventionné classique (PC), soit un Prêt à l'accession sociale (PAS). Point commun : ils ouvrent droit à l'Aide personnalisée au logement (APL). Pour en bénéficier, le prix d'achat du bien ne doit pas dépasser un certain montant au mètre carré auquel s'ajoutent, pour le PAS, des conditions de ressources. Les prêts épargne-logement issus d'un compte (CEL) ou d'un plan (PEL) entrent également dans cette catégorie. Après une période d'épargne, vous avez droit à un prêt dont le montant et la durée dépendent des intérêts acquis. Quant au taux, il dépend de la date de souscription.

Les trois grandes étapes du cycle d'achat des primo-accédants :

- Le Plan d'Epargne Logement, qui encourage l'effort d'épargne, permettant d'en réduire le coût sans nuire à son attractivité
- Les aides personnelles au logement (APL-AL Accession) existent pour mieux sécuriser la solvabilité des familles face aux accidents de la vie.
- Le « PTZ + « accompagne le déclenchement de l'acte d'achat. Le PTZ+ propose des montants et des durées de prêts supérieurs. Il est universel pour les primo-accédants et s'adresse exclusivement à l'acquisition de la résidence principale, sans condition de ressources mais son montant et sa durée de remboursement dépendent toutefois des ressources de l'intéressé. Le montant du prêt est un pourcentage de l'opération totale et calculé en fonction de la localisation, de la performance énergétique, du nombre d'occupants, du type de logement neuf ».

Il permet d'accompagner ainsi un nombre plus important de candidats à l'accession dans le neuf en habitat groupé ou individuel. À ne pas confondre avec l'éco prêt à taux zéro qui est lui, destiné à financer les travaux.

• Le Prêt d'Accession Sociale (PAS)
Peut en bénéficier toute personne désirant financer la construction, l'acquisition ou l'amélioration d'un logement neuf ou ancien, sans condition de travaux, exception faite des logements destinés à la location.
Le principal intérêt de ce prêt est qu'il ouvre droit à l'APL (sous réserve évidemment de remplir les conditions d'attribution de cette aide) et à un dispositif de sécurisation en cas de difficultés de remboursement. Ceci ne doit toutefois pas vous empêcher d'en comparer les conditions (notamment le taux d'intérêt) avec celles des autres prêts immobiliers, notamment les prêts bancaires traditionnels. Car n'oubliez pas que si vous souscrivez un prêt bancaire traditionnel, vous n'aurez pas droit à l'APL, mais vous pourrez toujours bénéficier de l'allocation de logement si vous en remplissez les conditions.

Plafonds de ressources (€)*				
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	36 000	26 000	20 000	18 500
2 personnes	50 400	36 400	28 000	25 900
3 personnes	61 200	44 200	34 000	31 450
4 personnes	72 000	52 000	40 000	37 000
5 personnes	82 800	59 800	46 000	42 550
6 personnes	93 600	67 600	52 000	48 100
7 personnes	104 400	75 400	58 000	53 650
8 personnes et plus	115 200	83 200	64 000	59 200

** Le classement des communes est fixé par l'arrêté du 29 avril 2009 (JO du 3.5.09).*

Le prêt PAS constitue une forme particulière de prêt «conventionné». Ce dernier est presque totalement tombé en désuétude, car il n'est plus adapté aux conditions du marché. L'ouverture des droits à l'APL est réellement le principal avantage, car son taux d'intérêt est plus élevé que celui des prêts bancaires classiques. Donc des calculs s'imposent
Sachez que si vous remplissez les conditions, notamment celle relative aux ressources (voir tableau ci-joint), la banque est obligée de vous proposer un prêt PAS et non pas un prêt conventionné classique. Les caractéristiques de ce prêt sont les mêmes que celles d'un prêt conventionné ordinaire en ce qui concerne les conditions que doivent remplir les logements (destination, surface, habitabilité et prix de revient) ainsi que la durée et le montant du prêt.

Avantages :
- Bonification du taux de 0,20% à 0,30% par rapport à un prêt classique
- Réduction des frais de garanties hypothécaires (exemple : 120 € pour un prêt de 95 000 €)
- Ouvre droit à l'APL.

Inconvénients :
- Bénéfice sous condition de ressources (voir tableau ci-joint) ;
- Durée du prêt : 5 à 30 Ans ;
- Montant minimum : 4000 €

• Le Prêt 1% Logement
Le prêt 1% Logement est réservé aux salariés des entreprises adhérentes à la Caisse Interprofessionnelle du Logement : primo-accédants ou en mobilité professionnelle (aucun critère de distance ou de temps de trajet n'est requis. Le dispositif est applicable dans les 24 mois suivant le changement de lieu de travail).

Toute demande de prêt est soumise :
1. à l'accord de votre employeur qui, dans le cadre de sa politique interne, fixe le montant et la durée du prêt en fonction de la réglementation en vigueur et du choix de gestion de ses fonds 1%. Un accord de sa part doit être joint à la demande de prêt achat-travaux. N'hésitez pas à vous renseigner directement auprès du service du personnel de votre entreprise.
2. à une étude préalable réalisée par la Caisse Interprofessionnelle du Logement (CIL) ayant pour but de s'assurer de la faisabilité réglementaire de l'opération et de la solvabilité des futurs accédants.
3. à des critères d'octroi :
- le taux d'endettement doit être inférieur ou égal à 33 % maximum des ressources nettes,
- l'apport personnel réel (hors prêts assimilés à de l'apport personnel) doit être supérieur à 8 % du coût de l'opération (frais de notaire inclus),
- les échéances sont mensuelles et réalisées par prélèvement (minimum 20 €)

Le Prêt 1% Logement ne peut pas dépasser 50% du coût total de votre opération. Son taux est de 2,5% l'an hors assurance, sans frais de dossier ni frais de garantie. Sa durée est de 2 à 20 ans, en accord avec votre employeur.

> A savoir
Le prêt à taux zéro plus (PTZ+) : pour construire ou acheter un logement

Au moment où nous mettons sous presse, et suite aux annonces faites par le gouvernement, les caractéristiques propres au PTZ sont en cours de modifications.

> Qu'est-ce que c'est ?
Un PTZ+ est un prêt sans intérêts aidé par l'Etat. Il est réservé aux « primo accédants », c'est-à-dire les personnes qui souhaitent acquérir leur résidence principale et dont c'est la première acquisition, et vaut pour la construction ou l'achat d'un logement neuf en France (métropole et DOM). Sans frais de dossier, son montant et ses conditions de remboursement varient notamment en fonction des revenus, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, et de sa localisation.

> Un PTZ+ pour quoi faire ?
- Acheter le terrain et construire, ou acquérir un logement neuf non encore occupé
- Transformer un local en logement (bureau, grange…) ou acquérir un logement qui vient d'être transformé ; rénover très lourdement un logement (remis à neuf au sens de la TVA) ou acquérir un logement qui vient de subir une telle rénovation
- Financer l'acquisition dans le cadre d'un contrat de location accession
- Acquérir un logement dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants

MAISONS IGC

Le contrat de construction de maisons individuelles

> Les garanties et protection du contrat de construction

1 - La garantie de remboursement en cas de versement d'acompte :

Si le contrat prévoit des paiements au constructeur avant la date d'ouverture du chantier, leur remboursement doit être garanti par un organisme habilité.
L'objet de cette garantie est de permettre au maître de l'ouvrage de récupérer les sommes qu'il a versées avant l'ouverture de chantier au cas où le contrat ne prendrait pas effet :

- du fait de la non réalisation d'une condition suspensive dans le délai prévu.
- du fait de la non-ouverture du chantier à la date convenue.
- du fait de l'exercice par le maître d'ouvrage de sa faculté de rétraction dans le délai de sept jours après réception du contrat.

En l'absence de garantie de remboursement, le constructeur ne peut exiger, à la signature du contrat qu'un dépôt de garantie au plus égal à 3% du prix. Le dépôt est effectué sur un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage auprès d'un organisme habilité.

2 - La garantie de livraison à prix et délais convenus :

Cette garantie est aussi appelée « Garantie d'achèvement ».
C'est une des dispositions principales de la loi votée en décembre 1990 renforçant la protection de l'acquéreur et qui est obligatoire pour tous les constructeurs de maisons individuelles depuis décembre 1991. Vous devez exiger dans votre contrat, au plus tard à l'ouverture du chantier, l'attestation de garantie de livraison à prix et délais convenus.
Cette garantie doit être nominative et émaner du garant lui-même sous forme d'un document original. Cette garantie est une sécurité absolue pour vous et vous apporte la certitude que votre maison sera construite dans les meilleures conditions.

IGC, LA QUALITÉ D'UN GRAND CONSTRUCTEUR

■ 42 agences dans le grand Sud-Ouest ■ 30 000 maisons ■ 30 ans d'expérience

CHÔRA est une Villa belle, confortable, agréable à vivre qui a su tirer parti de la nature qu'elle révèle et parachève sur 166 m² habitables et 80 m² à vivre en extérieur. Terrasse végétalisée à l'étage, couverte et abritée au rez-de-chaussée, elle propose de nombreux espaces intermédiaires et ménage les transitions entre intérieur et extérieur.
Labellisée « HABITAT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT », elle met en œuvre la lumière, l'air, le soleil dans un habitat sain et d'un confort absolu.

VOS AGENCES IGC
EN HAUTE-GARONNE

CASTANET TOLOSAN (31320)
17 avenue Pierre Mendès France
05 34 66 67 00

PORTET-SUR-GARONNE (3120)
Village expo - 1 avenue de l'enclos
05 62 80 16 20

TOULOUSE CÔTE PAVÉE (31500)
7 avenue Jean Rieux
05 62 47 05 78

TOULOUSE MOGADOR (31200)
140 avenue des Minimes
05 62 75 13 62

www.igc-construction.fr

I.G.C
Votre maison, notre engagement

Qui ?
Innovation majeure de la loi de 1990, cette garantie est obligatoire pour toutes les entreprises, quelles que soient leurs appellations (constructeurs, entrepreneurs, maîtres d'œuvre, artisans…) qui se chargent de la construction de la maison au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation. Les constructeurs adhérents de l'Union des Maisons Françaises l'appliquent quant à eux depuis déjà juin 1988.

Quoi ?
Le fait de posséder cette garantie signifie qu'un établissement de crédit, ou une compagnie d'assurance spécialement agréée à cet effet, se porte garant de votre constructeur et s'engage pour lui auprès de vous quoi qu'il advienne.

Comment ?
La garantie de livraison peut intervenir en votre faveur dans plusieurs cas : Pour garantir le prix convenu en cas de défaillance du constructeur : votre maison sera terminée au prix convenu dans le contrat initial. En cas de dépassement du prix, le garant peut laisser à votre charge une franchise d'un montant maximum de 5% du prix de la maison.
Pour garantir l'achèvement : en cas de défaillance du constructeur, liquidation judiciaire par exemple, l'organisme garant s'occupe de la poursuite des travaux au même prix et dans les mêmes délais.
Quoi qu'il arrive vous êtes protégés contre tous les risques liés à la défaillance de votre constructeur.
Pour garantir le respect du délai : en cas de défaillance du constructeur dans le respect des délais de livraison, l'organisme prend en charge les pénalités forfaitaires prévues au contrat lorsque le retard excède 30 jours.

Les autres garanties et assurances :

Les constructeurs membres de l'Union des Maisons Françaises, vous apportent la certitude qu'ils ont également toutes les garanties et assurances suivantes :

3 - La garantie de parfait achèvement.
Si des désordres se révèlent dans la première année qui suit la réception, le constructeur s'engage à prendre en charge les travaux nécessaires.

4 - La garantie de bon fonctionnement.
Cette garantie couvre pendant deux ans toutes les malfaçons éventuelles qui peuvent affecter les éléments d'équipement dissociables de la construction : robinetterie, portes intérieures, etc.

5 - La garantie décennale.
Le constructeur est responsable pendant 10 ans à compter de la réception de votre maison des

MAISONS DEMEURES D'OCCITANIE

dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination et de toute malfaçon d'un élément d'équipement lié au gros œuvre.
Pour tous les constructeurs, la responsabilité décennale est obligatoirement couverte par une assurance.

6 - L'assurance dommages-ouvrage.
Vous devez obligatoirement contracter cette assurance avant l'ouverture de votre chantier. Le constructeur peut-être mandaté pour vous l'obtenir. Elle vous assure pendant dix ans pour les désordres portant atteinte aux éléments fondamentaux de la construction.
Par cette assurance, vous obtiendrez la prise en charge du paiement des travaux de réparation des dommages avant même que ne soit déterminé à qui (entreprise ou constructeur) revient la responsabilité des désordres constatés. En cas de revente de votre maison dans les dix ans qui suivent la réception, vous devrez justifier auprès de l'acquéreur que vous avez souscrit l'assurance dommages-ouvrage.

Les 10 avantages du contrat de construction de maisons individuelles
Le contrat de construction d'une maison individuelle est strictement encadré par une loi du 19 décembre 1990, dont les dispositions sont d'ordre public.
Le client n'a qu'un seul interlocuteur : le constructeur.
Le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui signifiant le contrat signé,

> *Repère*

Un contrat règlementé…
La régularité du contrat contrôlée par le prêteur

Le maître de l'ouvrage qui s'adresse à un constructeur de maisons individuelles ne dispose en général d'aucune compétence particulière sur le plan juridique, financier et technique. C'est pourquoi, afin de le protéger contre les dangers de certains engagements irréguliers, le législateur a instauré un contrôle préventif de la régularité du contrat.

Lorsque le maître de l'ouvrage finance la construction de sa maison par l'intermédiaire d'un prêt, la loi impose au prêteur de contrôler la régularité du contrat. Avant d'émettre une offre de prêt, le prêteur doit donc vérifier la présence dans le contrat des diverses mentions obligatoires. Si une des mentions obligatoires de l'article L 231-2 du CCH ne figure pas dans le contrat qui est soumis au prêteur, celui-ci doit refuser d'émettre l'offre de prêt demandé. Grâce à ce contrôle préventif, le maître de l'ouvrage est assuré que le contrat de construction de maison individuelle qu'il a signé comporte toutes les mentions obligatoires imposées par la loi.

Par ailleurs, avant de débloquer les sommes prêtées au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le prêteur doit au préalable vérifier que le constructeur a bien obtenu une attestation nominative de garantie de livraison à prix et délais convenus.

le client bénéficie d'un délai de réflexion de 7 jours durant lequel il peut se rétracter. Le contenu du contrat est contrôlé par le prêteur qui vérifie que toutes les clauses obligatoires y sont bien mentionnées.

Lors de la signature du contrat, le client connaît le coût total de son projet de construction. Ce prix est définitif, c'est à dire qu'il ne peut être modifié en cours de construction que d'un commun accord entre les parties.

Si un acompte est remis au constructeur lors de la signature du contrat, celui-ci doit souscrire une garantie de remboursement, qui prendra effet si les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai prévu ou si le chantier n'est pas ouvert à la date convenue.

La révision du prix est encadrée puisque la loi fixe deux modalités de révision de prix en fonction de l'évolution de l'indice BT O1.

Les paiements sont réglementés. En effet, la loi fixe le pourcentage maximum du prix convenu pouvant être exigé par le constructeur à chaque stade de construction. Le constructeur s'engage à réaliser l'ensemble des travaux de construction

Le Mas
TOULOUSAIN
Des idées bien construites

Construisons, ensemble votre espace de vie

Informations

05 61 70 45 85

mastoulousain.com

MAISONS CONCEPTUALYS

dans un délai fixé au contrat. En cas de retard, il est tenu de verser des pénalités de retard.
Une fois le chantier ouvert, le client est assuré qu'en cas de défaillance du constructeur, sa maison sera achevée aux prix et délais convenus grâce à la garantie de livraison qui est obligatoire dans le cadre du contrat de construction de maison individuelle.

Quelles sont les principales caractéristiques du contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan ?

A qui s'adresse ce contrat ?

Selon l'article L 231-1 du CCH « toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage » un contrat de construction de maison individuelle.
Ce contrat s'impose dès lors qu'une personne, propriétaire d'un terrain, souhaitant y faire construire une maison, confie l'établissement des plans, ainsi que la réalisation, même partielle, des travaux à un même professionnel.

Quel est l'intérêt de signer un tel contrat ?

Le contrat de construction de maison individuelle est réglementé par une loi du 19 décembre 1990, dont les dispositions sont impératives. Cette loi comprend de nombreuses dispositions en faveur des accédants à la propriété d'une maison individuelle et les protège ainsi de manière efficace.
Cette protection est assurée par une réglementation impérative du contenu du contrat et du déroulement de l'opération de construction.

Le contrat est-il définitif dès sa signature ?

Une fois le contrat signé, le constructeur doit l'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception au maître de l'ouvrage accompagné

> *Repère*

Un prix forfaitaire et définitif qui ne laisse pas de zone d'ombre

• **Un prix global :** Lors de la signature du contrat, le constructeur s'engage à réaliser un ensemble de travaux déterminés pour un certain prix. Ce prix est forfaitaire, c'est à dire qu'il englobe l'ensemble des travaux à la charge du constructeur.
Par ailleurs, si le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution de travaux indispensables à l'utilisation de l'immeuble, le constructeur est tenu de les mentionner dans la notice descriptive et de chiffrer le coût de leur réalisation.
Grâce à cette réglementation, le maître de l'ouvrage connaît dès la signature du contrat, le montant total des sommes qui lui seront nécessaires pour faire construire sa maison. Cette définition précise du prix facilite le montage du plan de financement, qui correspondra au plus près aux besoins du maître de l'ouvrage.

• **Une révision de prix encadrée :** Si le prix convenu inséré dans le contrat de construction de maison individuelle est forfaitaire et définitif, il peut néanmoins être révisé en fonction de la variation de l'indice BT 01. Cette révision est strictement encadrée, puisqu'elle ne peut être effectuée qu'en fonction de l'une des deux modalités de révision fixée de manière impérative par la loi.

SALON DE L'IMMOBILIER

Toulouse•Midi-Pyrénées

3 - 5 octobre 2014

Parc des expositions
de Toulouse • Hall 6

LES SOLUTIONS POUR TOUS VOS PROJETS IMMOBILIERS

ACHETER • NEUF • ANCIEN • FAIRE CONSTRUIRE SA MAISON
INVESTIR EN LOCATIF • FINANCER • FAIRE GERER
LOUER • VENDRE

En Exclusivité

Offres spéciales salon

Consultations d'experts personnalisées

Conférences didactiques
optimisation patrimoine immobilier, home-staging, réglementation thermique, Prêt à Taux Zéro+...

Conseils
indispensables pour tout investissement

Programme complet sur :
www.salonimmobiliertoulouse.com

SALON DE L'IMMOBILIER
Toulouse•Midi-Pyrénées
3-5 octobre 2014
Parc des expositions de Toulouse

INVITATION

ENTRÉE GRATUITE POUR 2 PERSONNES
Horaires : 10h à 19h - vendredi fermeture à 20h

CODE INVITATION :
P12

comexposium

Direct Matin · LA DÉPÊCHE · TOULOUSE FM · SeLoger · BFM BUSINESS · BFM TV

d'une notice descriptive, des plans et d'une notice d'information.
A compter du lendemain de la première présentation de cette lettre recommandée, le maître de l'ouvrage peut se rétracter dans un délai de 7 jours.

Que recouvre le prix mentionné dans le contrat ?

Le contrat mentionne le coût global de la construction à réaliser en distinguant : d'une part le prix convenu, qui englobe les travaux devant être réalisés par le constructeur et les prestations à sa charge tels que l'élaboration du dossier de permis de construire, le coût de la garantie de livraison, et d'autre part le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage s'est éventuellement réservé l'exécution. Ainsi, au jour de la signature du contrat, le maître de l'ouvrage connaît le coût total de la maison qui sera réalisée.
Cela lui permet de monter un plan de financement précis s'adaptant au mieux à son budget.

Le prix convenu peut-il être révisé ?

Le prix convenu est forfaitaire et définitif. Ce prix peut être révisé selon des modalités très précises d'après la variation de l'indice BTO1.
A quel moment s'effectue le paiement du prix ?

Le prix est payé en fonction de l'avancement des travaux d'après une grille précise et réglementée.

Si le constructeur a souscrit une garantie de remboursement, il peut demander le paiement de 5 % du prix convenu à la signature du contrat et 5 % à l'obtention du permis de construire.
L'échelonnement du prix est ensuite le suivant :
15 % à l'ouverture du chantier ;
25 % à l'achèvement des fondations ;
40 % à l'achèvement des murs ;
60 % à la mise hors d'eau ;
75 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air ;
95 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.
Le solde du prix est également payable dans des conditions réglementées.

Sous quel délai le constructeur doit-il réaliser les travaux ?

Le contrat de construction de maison individuelle indique obligatoirement sous quel délai le constructeur doit, à compter de l'ouverture du chantier, réaliser l'ensemble des travaux de construction et procéder à la réception de la maison.

A défaut de respecter ce délai, le constructeur est tenu de verser des pénalités de retard, dont le montant ne peut être inférieur à 1/3000ème du prix convenu par jour de retard.

Que couvre la garantie de livraison ?

Avant de commencer les travaux, le constructeur doit au préalable avoir obtenu auprès d'un établissement de crédit ou d'une compagnie d'assurance une attestation nominative de garantie de livraison à prix et délai convenus. Cette garantie a pour objet de protéger le maître de l'ouvrage contre la défaillance du constructeur en cours de construction, puisque le garant a dans ce cas l'obligation :
- de terminer la construction conformément aux termes du contrat de construction de maison individuelle,
- de verser les pénalités dues au maître de l'ouvrage en cas de retard de livraison,
- de supporter le coût du dépassement du prix convenu, s'ils excèdent 5 % du prix initial. ■

(Source : Union des Maisons Francaises)

> *Repère*

La réception de votre maison

"Quel bonheur de nous retrouver pour la première fois chez nous, en famille… Un bon conseil ; faîtes comme nous : choisissez un constructeur de l'Union des Maisons Françaises !"

1 - La date de réception
Elle marque :
- le point de départ des garanties attachées à l'ouvrage
- le paiement du solde dans le cadre des conditions légales précisées obligatoirement dans le contrat de construction
- la remise des clés
- le transfert des risques quant à la garde de l'ouvrage

2 - Une visite de fond en comble
L'objet de la réception est de faire l'état des lieux et des équipements. Vous devez vérifier avec votre constructeur si tout est conforme point par point à la notice descriptive et aux plans. A cette occasion, vous pouvez vous faire assister par un professionnel habilité.

3 - Le procès-verbal de réception
Après ce "tour du propriétaire", vous procédez à la réception
- sans réserves si vous n'avez constaté aucune anomalie
- avec réserves si vous avez constaté des vices apparents Ces éléments figurent sur un procès-verbal que vous signez et qui doit mentionner le détail des réserves éventuelles ainsi que le délai pour remédier aux défauts constatés.

Une fois ces diverses étapes franchies, vous aurez la satisfaction de prendre possession de votre maison, conforme à vos désirs, et construite par un professionnel de l'Union des Maisons Françaises, attentif à la qualité et à l'harmonie de ses réalisations.

DEMEURES D'OCCITANIE

Constructeur de Maisons Individuelles

OFFRE SPÉCIALE

SALON DE L'IMMO TOULOUSE

VOTRE CUISINE OFFERTE*

Notre plus grand bonheur, vous aider à construire le vôtre

Salon de l'Immobilier de Toulouse - Rencontrez-nous sur le stand A34, du 3 au 5 octobre 2014 !

* Photos non contractuelles. Cuisine fournie et posée dans la gamme du constructeur, pour tous contrats signés avant le 31 octobre 2014, ne peut être déduite du prix de la maison et ne peut être cumulable avec toutes offres en cours

www.demeuresdoccitanie.fr

Siège social :
Lot Hermès
ZI Robert Lavigne
31190 Auterive
05 62 20 14 00

Retrouvez toutes nos agences :
Portet S/Garonne - 05 62 87 53 23
L'Isle-Jourdain - 05 62 07 23 12
Castelginest - 05 62 75 38 66
L'Union - 05 34 25 08 18

HDI

Union des Maisons Françaises

Jusqu'au 31 octobre 2014

Est-ce que je peux vraiment devenir propriétaire ?
Oui !... Avec le **Bon Plan Cogedim®**

PROFITEZ du Bon Plan Cogedim®

10% chez le notaire,

ET PLUS RIEN JUSQU'À LA REMISE DES CLEFS de votre appartement !(1)

(hors assurances)

C'est le moment d'acheter avec COGEDIM :

- > Une large offre de programmes immobiliers aux prix ajustés
- > Des taux d'emprunt historiquement bas
- > Des mesures gouvernementales fortes en faveur de l'accession

Pour en savoir plus et pour réaliser votre projet immobilier dans les meilleures conditions :

1. **Faites le *Proprietest* sur LeBonPlan-Cogedim.com** et découvrez votre « potentiel propriétaire »
2. **Retrouvez nos conseillers** sur tous nos espaces de vente ou rencontrez nos experts dans votre ville, à bord du **Truck COGEDIM** : dates et lieux de la tournée sur LeBonPlan-Cogedim.com

GROUPE ALTAREA COGEDIM

cogedim.com 0811 330 330

COGEDIM